

Aktz.: 61 26 Bre 165

Bebauungsplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

I. Vermerk

über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie die landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens: **20.12.2024 - 31.01.2025**

Anzahl der beteiligten TÖB: 50

Anzahl der Antworten von TÖB: 20

Koordinierungstermin mit TÖB: /

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- 20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abteilung Sport
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat INFRA I 3 Bundeswehr
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück
- GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 37-Feuerwehr

- Schreiben vom 17.01.2025 -

Bäume im Bereich der Straßen

- Nach Bebauungsplan seien Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Die Bäume seien so auszuwählen, dass die Straße jederzeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr befahren werden könne. Hierzu sei im Bereich der Bäume ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Breite und 3,50 m Höhe frei zu halten.

Abwägungsergebnis

Die Herstellung des Lichtraumprofils der Bäume ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplans. Die Anlage und Pflege der Straßenbäume fällt unter die Zuständigkeit des 67-Grün- und Umweltamtes.

Löschwasserversorgung

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei eine Wassermenge von 1600/min (96m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gelte die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gelte diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Dies seien z. B. Bahntrassen oder mehrstreckige Schnellstraßen etc.
Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung sei in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.
- Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) seien nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten dürfe nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 sei der Vorrang zu geben.
- Die Lage der Löschwasserentnahmestellen sei durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP - „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ werde hingewiesen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz sei sicherzustellen.
- Hinweis:
Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolge ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken finde nicht statt. Sollte die v. g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, müsse der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen. Sei darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefere nicht die geforderte Löschwassermenge, so sei auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Da das gegenständliche Plangebiet von öffentlichen Straßen umringt wird bzw. durch die neue öffentliche Quartiersstraße erschlossen wird, ist eine Entfernung von unter 160 m zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu den potenziellen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

Erreichbarkeit

- Die Entfernung der Gebäude von der nächstmöglichen Verkehrsfläche, welche mit Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden könne, darf höchstens 50 m betragen und müsse über ausreichend befestigte Wege führen.
- Des Weiteren liege die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften in der Verantwortlichkeit des jeweiligen Bauherrn.

Abwägungsergebnis

Der Nachweis von Flächen für die Feuerwehr zur Bereitstellung des 2. Rettungsweges ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Bauherren nachzuweisen. Grundsätzlich gilt, dass der 2. Rettungsweg bauseits zu gewährleisten ist. Ein Nachweis im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich. Die einzelnen Grundstücke sind über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche an das öffentliche Straßennetz angebunden, die Erschließung ist gesichert.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

- Schreiben vom 10.02.2025 -

Wohnraumförderung:

- Im Plangebiet "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" werde der Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) zur Anwendung kommen. Bei der Bebauung mit Wohnraum sollen insgesamt 33% der neu entstehenden Mitwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz zugeführt werden und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert werden.

Abwägungsergebnis

Sobald ein gefestigter Planungsstand vorliegt – mit diesem ist zur Offenlage zu rechnen –, wird der Planentwurf des "B 165" im nächsten Schritt dem Bau- und Sanierungsausschuss und dem Stadtrat für die Beschlussfassung zur Veröffentlichung im Internet (Offenlage) vorgelegt. Nach der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung wird – soweit kein weiterer Anpassungsbedarf besteht – der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst. Parallel wird die Stadt Mainz auf die Eigentümer zugehen, um die Gespräche über die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung fortzusetzen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern.

Schulentwicklungsplanung:

- Bei 120-140 neuen Wohneinheiten müsse mit bis zu 18 zusätzlichen Grundschulern gerechnet werden. Somit würden rund 4-5 zusätzliche Grundschüler je Jahrgangsstufe hinzukommen.
- Das neue Plangebiet gehöre in den Schulbezirk der Heinrich-Mumbächer-Grundschule, die aktuell 372 Kinder in 19 Klassen beschule, die Schule sei somit

derzeit 4,75-zügig. Die Klassen seien rechnerisch mit 18 bis 20,6 Kindern besetzt, die durchschnittliche Klassenstärke betrage 19,6 Kinder. Bis zur vorgegebenen Klassenmesszahl von 24 Kindern seien also in den Klassen noch 3 bis 6 Plätze und pro Jahrgang noch jeweils 17 bis 23 Plätze frei.

- Die aus dem Neubaugebiet zusätzlich hinzukommenden Kinder müssten demnach in den vorhandenen Klassen untergebracht werden.
- Allerdings seien an der Schule bereits Schulraumcontainer aufgestellt, um alle vorhandenen Klassen unterzubringen, da die Schule nur über 17 Klassenräume verfüge. Somit sei es notwendig, eine Erweiterung des Schulraumes zu prüfen.
- Bei der anstehenden Betrachtung der Anpassung der Zügigkeit der Heinrich-Mumbächer-Grundschule und einer vermutlich notwendig werdenden Erweiterung müsse der hier anstehende Bebauungsplan im Rahmen der Prognoseberechnung mitberücksichtigt werden.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nachbarschaftsspielplatz:

- Mit Mail vom 11.10. und 15.10.2024 hätten sowohl Amt 67 als auch Amt 51 die ursprünglich vorgelegte Spielplatzgröße von ca. 570 m² abgelehnt. In der Begründung zum Bebauungsplan finde man nun in der Abbildung des städtebaulichen Entwurfs die Größenangabe von 650 m². Unter dem Punkt 11. Statistik werde diese Größenordnung nicht genannt und es sei nicht erkennbar, unter welcher angegebenen öffentlichen Grünfläche der Spielplatz hinzugerechnet werde. Es werde um Überprüfung gebeten. Bei Einhaltung der 650 m² für den Nachbarschaftsspielplatz würden keine Einwände bestehen.

Abwägungsergebnis

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" weist eine Fläche von ca. 650 m² auf. Innerhalb der Statistik ist diese Flächengröße unter der Kategorie "Öffentliche Grünflächen" summiert, zu der auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" (ca. 90 m²) zählt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

3. 60-Bauamt, Abteilung Vermessung und Geoinformation

- Schreiben vom 27.01.2025 -

- Zur Grundstücksneuordnung der im B-Plan ausgewiesenen neu zu erschließenden Bauplätze, der Erschließungsstraße sowie des Spielplatzes und der Versickerungsfläche sei eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch beabsichtigt.
- Der Ausschluss von Zufahrten von der Straße "Am Ostergraben" stelle ein Erschwernis für die Bauplatzzuteilung und deren notwendige Wegeerschließung dar; insbesondere da nur ein kleiner Bereich von der Erschließungsstraße hierfür zur Verfügung stehe. Es werde daher dringend gebeten, die Bestandszufahrt weiterhin als Möglichkeit im B-Plan zuzulassen.
- Die beidseitige Ausweisung von Gehwegen in der relativ kurzen Erschließungsstraße stelle einen erhöhten Beitrag für öffentliche Flächen in der Umlegung dar. Insofern sollte die Notwendigkeit von zwei Gehwegen geprüft werden.

- Das Vielmaß an Restriktionen des B-Plans erschwere die Bauplatzzuteilung und könne hohe Baukosten verursachen.

Abwägungsergebnis

Unter anderem aufgrund der erforderlichen Gutachten zu den Themen Erschütterung, Schall, Entwässerung sowie aufgrund verkehrsplanerischer Belange haben sich Erkenntnisse für den Bereich des Plangebietes ergeben, die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes notwendig gemacht haben.

Die Schließung der Straße "Am Heckerpfad" sowie der Ausschluss von Zufahrten von der Straße "Am Ostergraben" wird seitens der Fachverwaltung aufgrund der konfliktbehafteten verkehrlichen Situation im Bestand angestrebt. Die Verlagerung der neuen Erschließungsstraße an die Kreuzung "Am Ostergraben/Jakob-Leischner-Straße" sorgt für eine bessere Anbindung des Quartiers in Form der Erweiterung des bestehenden Knotenpunktes in einen "Vollknoten". Gleichzeitig wird dadurch der Konflikt mit der Straßenbahn an der bestehenden Kreuzung "Am Ostergraben/ Am Heckerpfad" beseitigt und damit eine Verbesserung der dortigen Engstelle herbeigeführt. Die Leistungsfähigkeit der Erschließung wird in diesem Zuge erhöht. Die Zufahrt auf die beiden bestehenden Grundstücke an der Straße "Am Ostergraben" bleibt weiterhin bestehen und wird nicht mit einem "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" belegt.

Die beidseitige Ausweisung von Gehwegen ist aus Gründen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, in diesem Fall der Fußgänger, erforderlich und wurde durch das zuständige Fachamt der Stadt Mainz als notwendig eingestuft.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

4. 60-Bauamt, Abteilung Denkmalpflege

- Schreiben vom 03.01.2025 -

- Gegenwärtig seien dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, im Plangebiet keine Kulturdenkmäler bekannt. Auf Luftbildern sei jedoch ein diagonal von Südost nach Nordost durch das Plangebiet verlaufender heller Streifen zu erkennen, der in Übereinstimmung mit historischen Ortsplänen am ehesten für eine historische Wegeverbindung spreche. Es könne derzeit keine Aussage darüber getroffen werden, ob möglicherweise verborgene Kulturdenkmäler betroffen seien.
- Es werde daher empfohlen auch die Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zu beteiligen.
- Außerdem werde darauf hingewiesen, dass der Hinweis zum Thema Funde und Befunde in den textlichen Festsetzungen eine nicht mehr aktuelle E-Mail Adresse der Landesarchäologie enthielte. Dieser sei folgendermaßen zu korrigieren: Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 DSchG kommen, sind diese nach § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Abwägungsergebnis

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, ist ebenfalls am laufenden Verfahren beteiligt worden.

Seitens der GDKE wird die Durchführung weiterer Untersuchungen anregt. Bezüglich der Erkenntnisse aus der Fundstellenkartierung der GDKE wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Notwendigkeit zur Durchführung der geforderten Untersuchungen gegeben ist.

Die Hinweise zum Thema "Denkmalpflege" in den textlichen Festsetzungen werden entsprechend der genannten Anregung aktualisiert.

5. 61-Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrswesen

- Schreiben vom 27.01.2025 -

- Die Abteilung Verkehrswesen sei unmittelbar in das laufende Bauleitplanverfahren einbezogen, dies sei bei der weiteren Bearbeitung fortzuführen. Es werde auf die Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die bisher erfolgt seien bzw. noch erfolgen. Weiterhin werde auf die Vorplanung zur Erschließungsplanung sowie die noch nicht abgeschlossene Prüfung von Bäumen im geplanten Verkehrsraum verwiesen. Auch seien bzgl. der Verkehrsanlagen noch weitere Zufahrtenverbote bzw. Zufahrten festzusetzen.

Abwägungsergebnis

Eine Abstimmung mit der Fachabteilung zur Verortung notwendiger Zufahrtsverbote ist zwischenzeitlich erfolgt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine Festsetzung weiterer Zufahrtenverbote bzw. Zufahrten im Bereich der Schnittstellen zwischen Tiefgaragen und neuer Quartiersstraße ist daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zielführend. Eine Realisierung bzw. Positionierung von Tiefgaragen kommt erst im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zum Tragen. Ergänzend werden dennoch Erläuterungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, die auf die Vermeidung von Zufahrten zu Tiefgaragen im Bereich von Engstellen hinweisen. Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist darüber hinaus auf die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Ein- bzw. Ausfahrt hinzuweisen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

6. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 14.02.2025 -

Immissionsschutz, Schallschutz

- Es werde um redaktionelle Anpassungen in den textlichen Festsetzungen gebeten.

Abwägungsergebnis

Die redaktionellen Anpassungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung

"Am Ostergraben"

- Entgegen der Anregung des Naturschutzes in der frühzeitigen Behördenbeteiligung aus dem Jahr 2021 sehe der vorgelegte Planentwurf keine öffentlichen Grünflächen mit Baumfestsetzungen entlang der K 1 "Am Ostergraben" vor. Allein zwei Bäume seien zum Erhalt festgesetzt worden. Darüber hinaus lassen die hier dargestellten Baugrenzen, auch auf den privaten Grundstücken, keine Festsetzung von Bäumen zu. Es werde um nochmalige Prüfung gebeten.

Abwägungsergebnis

Entlang der Straße "Am Ostergraben" werden einzelne per Rechtsverordnung geschützte Bäume zum Erhalt festgesetzt. Mit einer darüber hinausgehenden Festsetzung ist ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit den Oberleitungen der Straßenbahn zu erwarten. Die Straße "Am Ostergraben" weist zudem aufgrund der südlich angrenzenden, an die Straße heranrückenden Bebauung und der Lage am Rand des Ortskerns von Bretzenheim einen anderen Straßen- und Ortsbildcharakter auf als die Jakob-Leischner-Straße. Darber hinaus lässt sich eine Fortführung der Baumreihe an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen sowie des fehlenden Platzangebotes entlang der Straße, das dem Ziel der Schaffung von Wohnraum entgegensteht, nicht vornehmen. Der nicht in Anspruch genommene Flächenbedarf soll stattdessen den privaten Grundstücks- und Grünflächen und dortigen Baumpflanzungen u.a. im rückwärtigen Grundstücksbereich zukommen.

Erschließungsstraße

- Aus Sicht des Naturschutzes und der Klimaökologie mangle es dem vorgelegten Planentwurf an einer ausreichenden Ausstattung an Straßenbäumen. Diese regulieren ganz erheblich die Temperatur und die Luftfeuchte und dienen damit der Ausbildung eines positiven Mikroklimas in einem Wohngebiet. Darüber hinaus prägen sie das Straßenbild günstig und tragen zur Biotopvernetzung und Biodiversitätsförderung bei.
- Entlang der Erschließungsstraße seien nur wenige Bäume zur Anpflanzung festgesetzt worden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum ein wenigstens 30 m langer Abstand zwischen den festgesetzten Baumstandorten und eine einseitige Festsetzung eingeplant werde. Es werde die Anpflanzung von mehr Bäumen entlang der Erschließungsstraße empfohlen.

Abwägungsergebnis

Die Festlegung der Abstände zwischen den Straßenbäumen wurden in Abstimmung mit dem entsprechenden Fachamt vorgenommen. Dabei handelt es sich um die Mindestanforderung in Bezug auf die Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Abstände bzw. Anzahl der festgesetzten Bäume sind in diesem Maß erforderlich, um die Kfz-Begegnungsfälle abwickeln zu können. Unter anderem sind diese aufgrund der langen Zugmaschinen und Anhänger des landwirtschaftlichen Verkehrs notwendig, der nach Schließung der Straße "Am Heckerpfad" über die neue Quartiersstraße geführt wird. Ein geringerer Baumabstand oder eine größere Anzahl an Bäumen lässt einen Begegnungsverkehr von zwei Traktoren mit Anhängern nicht zu. Die genaue Positionierung erfolgt im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Erhalt von Bäumen insgesamt und Anpflanzung von Bäumen in privaten Bereichen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich aktuell auf Grund der bisherigen Nutzung relativ wenige Bäume. Diese seien zudem oft in einem nicht entwicklungsfähigen Zustand. Von den 67 im Geltungsbereich erfassten Bäumen

würden im Baumgutachten nur 10 zur Festsetzung aus Gründen der Wertigkeit und des Artenschutzes vorgeschlagen. Sieben davon seien im Entwurf zum Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und damit langfristig gesichert. Zusätzlich würden die "Erhaltsbäume" sinnhaft um 8 "Anpflanzbäume" ergänzt. Dies werde als positiv gewertet.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellplätze und Spielplatz

- Im Bebauungsplan-Entwurf würden über die im Baumgutachten vorgeschlagenen "Erhaltsbäume" hinaus zusätzliche Festsetzungen dargestellt. Dazu bestünden für den Bereich der potentiellen Stellplätze im Westen sowie für den Bereich des neuen Spielplatzes von Seiten des Grün- und Umweltamtes Fragen. In beiden Bereichen erscheine, auch auf Grund der nicht besonderen Wertigkeit und Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen Bäume, die Festsetzung von Neupflanzungen als das geeignetere Werkzeug zur Entwicklung habitusgerechter, stabiler Baumstandorte. Die Stellplätze seien gemäß der Vorgaben der Begrünungs- und Gestaltungsatzung zu begrünen. Für den Spielplatz würden insbesondere nach Süden hin straßenseitige Baumfestsetzungen zukünftig der Beschattung und damit Kühlung der Spielbereiche dienen. Es werde um eine gemeinsame Abstimmung gebeten.

Abwägungsergebnis

Eine Abstimmung mit der Fachabteilung zu den vorgeschlagenen Erhaltsbäumen ist zwischenzeitlich erfolgt. Der als "geringwertig" erfasste Baum Nr. 67 wird nicht mehr als zu erhaltend festgesetzt. Die weiteren Erhaltsbäume wurden in der Baumerfassung mit den Wertigkeiten "Hoch" bzw. "Sehr hoch" bewertet und weisen teilweise eine Habitatfunktion auf. Es wird an der Festsetzung festgehalten, um somit einen Mindestanteil an Begrünung für das Areal und insbesondere die Spielplatzfläche vorzubehalten. Eine weitere Anpflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Spielplatzfläche ist darüber hinaus auch ohne explizite Festsetzung möglich und kann im Zuge der Freiflächenplanung des Spielplatzes vorgenommen werden.

Anlage von Nebenanlagen

- Zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen sei es zulässig bis max. 25 % der Fläche für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt zu verwenden. Es werde angeregt, hier noch die Fußwege und Müllplätze im Sinne der Reduzierung der Versiegelung der Vorgärten mit aufzunehmen.

Abwägungsergebnis

Das vorrangige Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von großzügigen Stellplatzreihen im Vorgartenbereich und diesbezüglich auch eine Reduzierung der Ein- und Ausfahrtsbreiten von und zu den Grundstücken. Die vorgebrachten Nutzungen sind darüber hinaus in der Vorgartenzone notwendig und sinnvoll. Weiter sind neben den getroffenen Festsetzungen die Regelungen der Begrünungs- und Gestaltungsatzung zu beachten. Diese legt neben dem prozentualen Anteil der Bepflanzung mit Sträuchern, u. a. ein Verbot der Nutzung als Arbeits- oder Lagerflächen in den Vorgärten sowie die Begrünung von

Abfall- und Wertstoffbehältern fest. Eine zusätzliche Regulierung der getroffenen Festsetzung ist aus o.g. Gründen nicht notwendig.

Versickerungsfläche

- Der Planeintrag der Versickerungsfläche "V" weise diese gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Dieser müsse den zu treffenden Festsetzungen gerecht werden. Die Anlage der Versickerungsmulde dürfe dementsprechend nur bis zu 30 cm tief sein. Die Böschungen sollten nicht steiler als 1:1,5, besser 1:2 sein. Zudem dürfe eine Verwendung von Drainschichten nicht zulässig sein. Weiterhin sollten geometrische Querschnitte ausgeschlossen werden.
- Eine Ansaat mit einer blütenreichen mehrjährigen Mischung aus Regioaatgut trage zur Förderung der Insektenfauna bei. Diese könne aber nur durch einen festgesetzten Mähmodus (zweischürige Mahd/Jahr), erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, dauerhaft entwickelt und erhalten werden. Dabei sollen Vegetationsabschnitte (ca. 10 %) als Refugien für Insekten bei jeder Mahd stehen gelassen werden. Das Schnittgut sei abzuräumen. Wahlweise sei nach dem seit Herbst 2024 überarbeiteten DWA-A138-1 Regelwerk auch nun eine Bepflanzung mit standortgemäßen, heimischen Stauden möglich. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln solle aus Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen werden.
- In der weiteren Entwässerungsplanung sei zu prüfen, ob eine Vorreinigung erforderlich sei. Es werde um Ergänzung der Festsetzung gebeten.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung wurde hinsichtlich der Doppelfunktion der Versickerungsfläche als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft näher präzisiert. Entsprechend wird die textliche Festsetzung um eine extensive Bewirtschaftung der Fläche unter Wahrung der Funktionsfähigkeit der Versickerung und der alternativen Zulässigkeit von Stauden ergänzt.

Da das anfallende Straßenwasser einer Versickerungsmulde mit einer bewachsenen Bodenzone mit mindestens 20 cm Stärke, besser 30 cm, zugeführt wird, kann eine zusätzliche Vorreinigung entfallen. Jedoch kann je nach Ausführung einer Querrinne vor der Einmündung die zentrale Versickerungsmulde ein Schlammfang vorgesehen werden.

Die genaue Ausgestaltung der Versickerungsfläche obliegt dem Wirtschaftsbetrieb Mainz, der zukünftig für die Pflege der Fläche zuständig sein wird.

Einfriedungen

- Material, Blickdurchlässigkeit, Höhe, Abgrenzung zum Boden und Begrünung von Einfriedungen können einen erheblichen positiven Beitrag sowohl für das Straßen-/Ortsbild als auch für die Biodiversität leisten. Es werde daher vorgeschlagen, hierzu für Vorgärten und in hinteren Gartenbereichen Regelungen zu treffen.

Abwägungsergebnis

Das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wird maßgeblich von der Gestaltung des Überganges von öffentlichem zu privatem Raum beeinflusst. Hier nehmen die Einfriedungen einen wichtigen Stellenwert ein. Aus diesem Grund wurde für das Baugebiet die Höhe der Einfriedungen von Hausgärten auf 120 cm festgesetzt.

Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Unterkante der Zäune für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen ist, um Barriereeffekte in den hinteren Gartenbereichen zu vermeiden. Daher sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 10 cm über dem Gelände aufweisen.

Heckenpflanzungen, die in Verbindung mit der Einfriedung des Grundstückes stehen, sollen einen Mindestanteil von 60 % heimischer Gehölze aufweisen, um einer überwiegende Bepflanzung von nicht einheimischen Arten entgegenzuwirken. Diese weisen eine höhere ökologische Wertigkeit als nicht heimische Arten auf und leisten einen Beitrag für die lokale Tierwelt

Dachneigungen

- Das Biodiversitätspotential und die Kühlleistung von Dachbegrünungen sei nicht von der Hand zu weisen. Deswegen habe die Dachbegrünung auch als Baustein in die Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz Eingang gefunden. Um die Anwendung dieses Bausteins nicht zu verhindern, werde dringend empfohlen, ausschließlich bis 20 Grad geneigte Dachformen, auch für Nebenanlagen und Garagen, festzusetzen.

Abwägungsergebnis

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben wurden im Wohngebiet ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° festgesetzt, um eine einheitliche Dachlandschaft für das Quartier, in Anlehnung an die homogene Struktur in der Umgebung zu schaffen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind explizit hiervon ausgenommen und dürfen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern ausgebaut werden. An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten.

Vogelschlag an Glas

- Die bisher vom Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz vorgegebenen Hinweise zu den Vermeidungsmaßnahmen zu Vogelschlag an Glas seien an den Stand von Wissenschaft und Technik angepasst worden. Es würden entsprechende Textbausteine nachgeliefert werden. Es werde um eine gemeinsame Abstimmung und Entwicklung der Festsetzungen gebeten.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zu Vogelschlag an Glas wird in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt überarbeitet.

Altlasten, Bodenschutz

- Das umwelttechnische Gutachten zu den Bodenuntersuchungen im Plangebiet des B165 werde derzeit erstellt. Dabei seien die bodenschutzrechtlich relevanten Flächen "Stilllegung Schrottplatz Schrohe" sowie die "Altablagerung ALG 285" berücksichtigt worden:

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der abgeschlossenen der umwelttechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Stilllegung Schrottplatz Schrohe

- Das Gelände des ehemaligen Schrottplatzes Schrohe sei bis auf drei Teilbereiche der Flurstücke 34/7, 31/2 und 29 komplett freigeräumt, beprobt und saniert worden. Derzeit werde der ehemalige Betriebsstandort als dekontaminierter Altstandort eingestuft, die zugrundeliegende bodenschutzrechtliche Bewertung der Sanierungsmaßnahme erfolge durch die SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde.
- Der asphaltierte Zufahrtbereich an der Straße "Am Heckerpfad" sowie der nicht überbaute Teil des Flurstückes 29 sei bisher nicht untersucht oder ausgekoffert worden. Die beiden Teilbereiche würden aus diesem Grund weiterhin als altlastverdächtig bewertet. Zur Überprüfung des Gefährdungspotentials und des Altlastenverdachts seien durch das Grün- und Umweltamt umwelttechnische Untersuchungen beauftragt und im Januar 2025 durchgeführt worden.

Abwägungsergebnis

In der Zwischenzeit wurde die umwelttechnische Untersuchung fertiggestellt und durch das zuständige Fachamt geprüft. In der Untersuchung wurde festgestellt, dass die beiden nicht sanierten Teilbereiche des Schrottplatzes (Flurstück-Nr. 34/7 teilweise und 29 teilweise) erhöhte Schadstoffgehalte (insbesondere PAK = Umweltschadstoff) aufweisen. Die Schadstoffgehalte überschreiten nicht die Prüfwerte für Wohngebiete nach BBodSchV, jedoch nimmt im Bereich von Kleinrammbohrung 10 (nachfolgend: KRB) die PAK- und Schwermetall-Konzentration mit der Tiefe zu. Im Tiefenbereich von 0,1 bis 0,4 m wird bei KRB 10 der Prüfwert für Kinderspielflächen nach BBodSchV für den Parameter PAK (vertreten durch Benzoapyren) überschritten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Freiflächen (z.B. Privatgärten) auch als Kinderspielflächen im Sinne der LBauO RLP genutzt werden.

Aus diesem Grund erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden eine entsprechende Kennzeichnung der bisher nicht sanierten Teilbereiche des ehemaligen Schrottplatzes im Bebauungsplan. Zusätzlich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beide Teilbereiche bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund der Sanierung durch Bodenaushub zu unterziehen sind. Die Sanierungsmaßnahme hat in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die Fläche "5251/002-00" befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Ostergraben" und ist vollständig versiegelt. Daher besteht für diesen Bereich kein weiterer Untersuchungs-/Handlungsbedarf.

Altablagerung 285

- Westlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die Altablagerung 285. Es handele sich um aufgefüllte, mäßig verunreinigte Böden, die aus einem ehemaligen Benzinlager stammen sollen. Die Auffüllung sei 80 cm bis 1 m stark. Ein Teil der Auffüllungen sei beim Bau der Ortsvermittlungsstelle im Jahr 1992 bereits beseitigt worden. Die Altablagerung sei im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen und derzeit als altlastverdächtig eingestuft.
- Im Oktober 2024 und Januar 2025 seien die angrenzenden Flurstücke östlich (38/6) und südöstlich (38/3) der Altablagerung aufgrund des geplanten Wohngebietes mit Kinderspielplatz hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte umwelttechnisch untersucht worden. Auf dem Flurstück 38/6 östlich der Altablagerung 285 seien keine erhöhten Schadstoffgehalte oder anthropogene Fremdbestandteile festgestellt worden. Die Ergebnisse des Flurstückes 38/3 lägen noch nicht vor und würden für März 2025 erwartet.

- Die Eigentümer der bereits bebauten, südlich an die Altablagerung angrenzenden Grundstückspartellen (38/11, 39/2 und 41/5) seien über die bodenschutzrechtliche Situation informiert worden. Eine Bodenuntersuchung zur Klärung der Frage, ob der Untergrund von der angrenzenden Altablagerung beeinflusst sei, lehnten die Eigentümer jedoch ab. Zukünftige Eingriffe in den Untergrund sowie Nutzungsänderungen auf den Grundstückspartellen (38/11, 39/2 und 41/5) seien daher frühzeitig mit der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle WAB) abzustimmen.

Abwägungsergebnis

In der Zwischenzeit wurde die umwelttechnische Untersuchung fertiggestellt und durch das zuständige Fachamt geprüft. Eine Untersuchung der Bereiche, die an die im Nordwesten des Plangebiets gelegene Altablagerung (315 00000-0285) angrenzen, konnte nur teilweise durchgeführt werden. Die Grundstücke Flur-Nr. 41/5, 39/2 und 38/11 konnten dabei nicht untersucht werden. Alle anderen relevanten Flurstücke (38/6 und 38/3) wurden im Rahmen des Altlasten-/Bodengutachtens untersucht, darunter auch der geplante Spielplatzbereich.

Die Bohrungen im angrenzenden Bereich zur ALG 285 weisen relativ unauffällige Böden auf, welche vermutlich natürlichen Ursprungs sind, jedoch umgelagert wurden (KRB 1 – KRB 5, KRB 7 und KRB 8). In einer Bohrung (KRB 6) angrenzend zur ALG 285 wurden künstliche Auffüllungen mit Fremdbestandteilen (Ziegel-, Kohlenbruchstücke) festgestellt, jedoch keine Überschreitung der relevanten Prüfwerte nach BBodSchV. Im Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes sowie angrenzend zur ALG 285 wurden keine Schadstoffe nachgewiesen, die die Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen überschreiten.

Zwar zeigen die Böden im Bereich der ALG 285 erhöhte DOC- und Ammonium-Werte sowie erhöhte Leitfähigkeiten im Eluat, diese stellen jedoch keine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung dar. Die Konzentrationen nehmen tendenziell mit zunehmender Tiefe ab und resultieren vermutlich aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Eintrag organischer Substanz in den Boden.

Boden, Baugrund

- Siehe Stellungnahme zur erneuten frühzeitigen Ämterkoordinierung vom 20.05.2021:
Im Plangebiet würden hochwertige Lössböden mit ca. 30-60 cm Mutterbodenaufgabe dominieren. Unter der Lössauflage folgen ab etwa 3 m Tiefe die Schichten der sogenannten Mittelterrasse, darunter wiederum Tonmergel und Kalkmergel in Wechselfolge. Grundwasser könne ab ca. 13 bis 16 m Tiefe erwartet werden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Wasserwirtschaft

- Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag (Regenwasserbewirtschaftungskonzept Bebauungsplan "B 165", Stand: 13.12.2024) sehe vor, dass das bei einem 100jährigen Regenereignis anfallende Niederschlagswasser nach dem Schwammstadt-Prinzip auf der Fläche dezentral zurückgehalten und versickert werde. Es werde dabei von selteneren Regenereignissen und damit höheren Niederschlagswassermengen ausgegangen, als es die einschlägigen Regelwerke verlangen. Dies sei vor

dem Hintergrund der besonders hohen Starkregengefährdung der unterhalb liegenden Ortslage Mainz-Bretzenheim wichtig.

- Am 13.01.2025 erfolgte eine Videokonferenz zwischen Wirtschaftsbetrieb Mainz, Stadtplanungsamt und Grün- und Umweltamt, bei der die Anpassungserfordernisse des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags besprochen wurden. Diese seien mit dem Fachplaner erörtert und in der zeitnah zu finalisierenden Endfassung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags umgesetzt worden.
- Darüber hinaus werde um Prüfung gebeten, ob eine Dachbegrünung festgesetzt werden könne, um den Verdunstungsanteil im Baugebiet zu erhöhen und eine Minimierung der zu versickernden Niederschlagswassermengen zu erreichen.
- Zur Begründung
 - Übernahme redaktioneller Anpassungen
- Zu den textlichen Festsetzungen
 - Zur besseren Klarstellung werde angeregt Zf. 1.4.1 folgendermaßen umzuformulieren:
 - "Über die für die Versickerungsanlagen benötigten Flächen hinaus, müssen mindestens 10 % der Baufelder eine natürliche Bodenfläche ohne Unterbauung aufweisen"
 - Es werde empfohlen Zf. 3 Hinweise "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" folgendermaßen umzuformulieren:
 - "Gemäß § 55 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Wie durch den im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens erarbeiteten Fachbeitrag "Regenwasserbewirtschaftungskonzept" belegt, ist es möglich, das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern. Dem Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind, auf die jeweiligen Baufelder bezogen, Vordimensionierungen der erforderlichen Versickerungsanlagen zu entnehmen. Soweit es sich hierbei um Rigolen handelt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Darüber hinaus können zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/ oder Beregnungswasser Zisternen errichtet werden".

Abwägungsergebnis

Die o.g. Anregungen zur Begründung sowie den textlichen Festsetzungen und Hinweisen werden in den Bebauungsplan übernommen. Hinsichtlich des Hinweises "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" wird auf das "Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)" abgestellt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, wurden im Wohngebiet ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° festgesetzt, um eine einheitliche Dachlandschaft für das Quartier, in Anlehnung an die homogene Struktur in der Umgebung zu schaffen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind explizit hiervon ausgenommen und dürfen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern ausgebaut werden. An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten.

Klimawandelanpassung

- Aufgrund der zunehmenden sommerlichen Erwärmung sei eine gezielte Klimaanpassung im urbanen Raum von großer Bedeutung. Eine wirkungsvolle Verschattung der Straßen sowie eine erhöhte Verdunstung durch Pflanzen seien bewährte Mittel, um der Überhitzung in den Sommermonaten entgegenzuwirken.
- Die im Plan vorgesehenen Abstände zwischen den Straßenbäumen seien jedoch zu groß, um diese positiven Effekte ausreichend zu erzielen. Um eine effektive Verschattung zu gewährleisten und die klimatischen Vorteile der Vegetation bestmöglich zu nutzen, sollten die Pflanzabstände zwischen den Bäumen verkleinert und die Anzahl der Straßenbäume im Quartier erhöht werden.
- Darüber hinaus sei es essenziell, dass die Anordnung der Gebäude sowie die Straßenquerschnitte die Pflanzung von Großbäumen mit einer Kronenbreite von mindestens 10 Metern zulassen.
- Diese Anforderungen sollten im Plan entsprechend berücksichtigt werden, um eine zukunftsorientierte, klimaangepasste Stadtgestaltung sicherzustellen.
- Zusätzlich wird angeregt, die zulässige Versiegelung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen zu verringern. Auch Fußwege und Müllplätze sollten in diese Regelung einbezogen werden, um die Versiegelung der Vorgärten weiter zu reduzieren. Dadurch könne die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert und das städtische Mikroklima positiv beeinflusst werden.

Stellungnahme

Die Festlegung der Abstände zwischen den Straßenbäumen wurden in Abstimmung mit dem entsprechenden Fachamt vorgenommen. Dabei handelt es sich um die Mindestanforderung in Bezug auf die Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Abstände bzw. Anzahl der festgesetzten Bäume sind in diesem Maß erforderlich, um die Kfz-Begegnungsfälle abwickeln zu können. Unter anderem sind diese aufgrund der langen Zugmaschinen und Anhänger des landwirtschaftlichen Verkehrs notwendig, der nach Schließung der Straße "Am Heckerspfad" über die neue Quartiersstraße geführt wird. Die genaue Positionierung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Nach aktuellem Planstand weisen die Baugrenzen einen Abstand von 3m zur Straßenverkehrsfläche auf. Weiterhin ist davon auszugehen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Anlage von Gehwegen unmittelbar angrenzend an die Bauflächen vorzunehmen ist. Somit sind ausreichende Abstände, auch zur Realisierung von Großbäumen, vorhanden. Die exakte Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen die Mindestanforderungen zum Anpflanzen von Bäumen dar. Darüber hinaus erfolgt die genaue Positionierung und Bestimmung der Baumgattung im Zuge der Entwurfsplanung.

Das vorrangige Ziel der Festsetzung zur Begrenzung der Anlage von Stellplätzen und Zufahrten zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen ist die Vermeidung von großzügigen Stellplatzreihen im Vorgartenbereich und diesbezüglich auch eine Reduzierung der Ein- und Ausfahrtsbreiten von und zu den Grundstücken. Die vorgebrachten Nutzungen (Fußwege und Müllplätze) sind darüber hinaus in der Vorgartenzone notwendig und sinnvoll. Weiter sind neben den getroffenen Festsetzungen die Regelungen der Begrünungs- und Gestaltungsatzung zu beachten. Diese legt neben dem prozentualen Anteil der Bepflanzung mit Sträuchern, u. a. ein Verbot der Nutzung als Arbeits- oder Lagerflächen in den Vorgärten sowie die Begrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern fest. Eine zusätzliche Regulierung der getroffenen Festsetzung ist aus o.g. Gründen nicht notwendig.

Klimaschutz und Energie

- Die Stadt Mainz habe sich als "Masterplankommune 100 % Klimaschutz" verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.
- Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" solle dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden.
- Vor den Hintergrund der Beschlusslage werde für das Baugebiet "Südlich der Jakob-Leischner- Straße (B 165)" eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutzt und in allen Versorgungssektoren (Strom-, Kälte- und Wärme) Klimaneutralität anstrebt.
- Im Bauleitplanverfahren sei die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten. Unabhängig vom Bebauungsplan seien die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie das Landessolargesetz (LsolarG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zu beachten. Die Vorgaben des GEG wurden in der Vergangenheit regelmäßig verschärft, sie sollen die Klimaschutzziele der Bundesregierung unterstützen. Die Checkliste "Klimaschutz im Bauleitplanverfahren der Stadt Mainz" werde im weiteren Verfahren angewendet.
- Der Geltungsbereich des "B 165" liege westlich der Feuerwache 1, der Berufsfeuerwehr Mainz, im Osten befinde sich (getrennt durch die Straße "Am Ostergraben") der Ortskern Mainz-Bretzenheim. Für diesen Ortskern weise der Wärmemasterplan 2.0 mit über 40 GWh/km²a eine sehr hohe Wärmedichte aus, die größte von fünf möglichen Kategorien. Der Ortskern sei relativ dicht bebaut.
- Vor diesem Hintergrund erscheine die Erstellung eines Energiekonzeptes zielführend, welches verschiedene Versorgungsvarianten rechne.
- Es sollte neben einer noch zu definierenden Basisvariante zumindest auch Variante(n) eines Nahwärmenetzes beinhalten.
- Das Energiekonzept sollte zur Machbarkeitsstudie referenzieren, die ggf. im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung erstellt werde.
- In einem ersten Schritt wurde die Mainzer Stadtwerke Energie und Service GmbH zu einer groben Einschätzung konsultiert.

Abwägungsergebnis

Im Nachgang zur Stellungnahme erfolgte ein Austausch zwischen dem 67-Grün- und Umweltamt sowie dem 61-Stadtplanungsamt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass ein Energiekonzept aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Angebotsplan mit einer durchmischten Eigentümerstruktur handelt nicht zielführend ist.

Aufgrund der genannten Struktur ist die Entwicklungszeit zur Umsetzung des Bebauungsplanes ungewiss. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Bestandsnutzungen möglicherweise langfristig erhalten bleiben. Weiterhin ist die Stadt Mainz nicht im Besitz von Flächen im Areal, was sich im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit für Versorgungsanlagen als schwierig erweist.

Grünflächen, Freiraumplanung

- Um die sommerliche Aufheizung des Quartiers zu vermindern, seien eine effektive Verschattung des Straßenraums und eine erhöhte Steigerung der Verdunstung durch Vegetation wirksame Mittel. Die Abstände zwischen den Straßenbäumen seien deutlich zu groß, als dass dies gewährleistet wird. Insofern seien kürzere Abstände zwischen den Baumstandorten zu wählen und entsprechend mehr Bäume im Straßenraum vorzusehen. Gebäudestellung und Straßenquerschnitt

müssen hierbei die Pflanzung von Großbäumen mit einem Kronendurchmesser von mind. 10 m zulassen und sollten im Plan auch so dargestellt werden.

- Versickerungsflächen, die, wie im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen, im Bereich des Spielplatzes geplant werden, haben nachteilige Auswirkungen für die Gestaltung des Spielraums. Spielgeräte und andere Einbauten, Modellierung und Oberflächenausbildung werden deutlich eingeschränkt. In der Folge werde die Inanspruchnahme von mehr als der Hälfte der Fläche für die Versickerung die Nutzbarkeit des Spielplatzes erheblich verringern. Versickerungsflächen müssen außerhalb des Spielplatzes vorgesehen werden.
- Im Bereich der Spielplatzfläche seien Bäume zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der nicht besonderen Wertig- und Entwicklungsfähigkeit dieser vorhandenen Bäume und der dadurch gegebenen Einschränkung bei der Spielplatzplanung, werde die Festsetzung von Baumneupflanzungen (z. B. 5 Stück) vorgeschlagen.

Abwägungsergebnis

Die Festlegung der Abstände zwischen den Straßenbäumen wurden in Abstimmung mit dem entsprechenden Fachamt vorgenommen. Dabei handelt es sich um die Mindestanforderung in Bezug auf die Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Abstände bzw. Anzahl der festgesetzten Bäume sind in diesem Maß erforderlich, um die Kfz-Begegnungsfälle abwickeln zu können. Unter anderem sind diese aufgrund der langen Zugmaschinen und Anhänger des landwirtschaftlichen Verkehrs notwendig, der nach Schließung der Straße "Am Heckerpfad" über die neue Quartiersstraße geführt wird. Die genaue Positionierung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Nach aktuellem Planstand weisen die Baugrenzen einen Abstand von 3m zur Straßenverkehrsfläche auf. Weiterhin ist davon auszugehen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Anlage von Gehwegen unmittelbar angrenzend an die Bauflächen vorzunehmen ist. Somit sind ausreichende Abstände, auch zur Realisierung von Großbäumen, vorhanden. Die exakte Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen die Mindestanforderungen zum Anpflanzen von Bäumen dar. Darüber hinaus erfolgt die genaue Positionierung und Bestimmung der Baumgattung im Zuge der Entwurfsplanung.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz sowie dem 67-Grün- und Umweltamt angepasst. Es ist kein Zufluss von Niederschlagswasser von außerhalb in Richtung Spielplatz vorgesehen.

Eine Abstimmung mit der Fachabteilung zu den vorgeschlagenen Erhaltsbäumen ist zwischenzeitlich erfolgt. Der als "geringwertig" erfasste Baum Nr. 67 wird nicht mehr als zu erhaltend festgesetzt. Die weiteren Erhaltsbäume wurden in der Baumerfassung mit den Wertigkeiten "Hoch" bzw. "Sehr hoch" bewertet und weisen teilweise eine Habitatfunktion auf. Es wird an der Festsetzung festgehalten, um somit einen Mindestanteil an Begrünung für das Areal und insbesondere die Spielplatzfläche vorzuhalten. Eine weitere Anpflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Spielplatzfläche ist darüber hinaus auch ohne explizite Festsetzung möglich und kann im Zuge der Freiflächenplanung des Spielplatzes vorgenommen werden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

7. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

- Schreiben vom 23.01.2025 und vom 02.06.2025-

- Das Plangebiet umfasse ausschließlich private Grundstücke. Aus liegenschaftlicher Sicht bestehen daher zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.
- *Korrektur der Stellungnahme vom 23.01.2025: Nach Prüfung habe sich herausgestellt, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes auch öffentliche Flächen einbeziehe. Konkret betreffe dies im Süden die Gemeindestraße "Am Heckerpfad", die öffentlich gewidmet sei, sowie im Norden teilweise die Kreisstraße "Jakob-Leischner-Straße". Darüber hinaus werden auch die nördlich gelegenen Grünflächen vom Bebauungsplan erfasst. Bezüglich der Grünflächen werde auf die Stellungnahme des 67-Grün- und Umweltamtes verwiesen. Da es sich bei der Verkehrsfläche "Am Heckerpfad" vermutlich um eine öffentlich gewidmete Straße handle, werde ergänzend auf die Stellungnahme des Amtes 61.04 verwiesen.*
- Es werde allerdings die Frage aufgeworfen, ob die Satzung der Stadt Mainz über das besondere Vorkaufsrecht "Nördlich des Heckerpfades" vom 01.10.1990 weiterhin Bestand haben sollte. Nach derzeitigem Kenntnisstand könnte eine Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grund ihrer Funktionslosigkeit nicht in Betracht gezogen werden. Es stellt sich daher die Frage, ob es sinnvoll und erforderlich ist, eine neue Satzung über das besondere Vorkaufsrecht zu erlassen.
- Es werde zudem davon ausgegangen, dass die Feuerwehr bereits in die Koordination eingebunden wurde. Es werde um Zusendung deren Stellungnahme zur Vervollständigung der Aktenlage gebeten.
- Zudem werde darum gebeten das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften über das weitere Verfahren und die Entwicklung auf dem Laufenden zu halten.

Abwägungsergebnis

Der Erlass von Satzungen über das besondere Vorkaufsrecht ist Angelegenheit des 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Nutzungen im Sinne der Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen, sondern lediglich die Realisierung ein Spielplatz und Versickerungsfläche.

Die Vorkaufsrechtssatzung vom 01.10.1990 ist, wie in einer Stellungnahme des 30-Standes,- Rechts- und Ordnungsamtes vom 04.12.2020 erläutert, nicht anwendbar.

Die Stellungnahme der Feuerwehr wurde zur Vervollständigung der Aktenlage übersandt.

Das 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften wird auch weiterhin am Planungsprozess beteiligt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

8. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

- Schreiben vom 20.12.2024 und vom 02.01.2025-

- Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren seien an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de zu richten.
- Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) könne gesondert mittels unseres Formulars angefragt werden. Das Ausfüllen des Formulars sei zwingend erforderlich. Eine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular könne nicht erfolgen.

- Hinweise:
 - Für die Bearbeitung sei die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.
 - Betrage die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann sei eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall sei eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.
 - Das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de zu beachten.
- Es werde keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG im Bereich Funkbetroffenheit durch die Bundesnetzagentur abgegeben, da der Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden könne. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergebe sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes ("Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung beziehe sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere seien keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittle, geschehe dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG brauche die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

Abwägungsergebnis

Gemäß aktuellem Planungsstand wird die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) auf III und als zwingende Dachform das Satteldach festgesetzt. Selbst im Falle der Annahme einer überdurchschnittlichen Deckenhöhe von 3,50 m ist das Erreichen einer Bauhöhe von über 20 m nicht realistisch. Eine Richtfunk-Untersuchung ist demzufolge nicht erforderlich.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Schreiben vom 16.01.2025 -

- Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese seien dem beigefügten Link zu entnehmen. Die Aufwendungen der Telekom Deutschland müssten bei der Verwirklichung der Bauleitplanung so gering wie möglich gehalten werden.
- Es werde gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen:
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es werde gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- Es werde um frühzeitige Abstimmung vom Baumaßnahmen gebeten, da eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich sei.
- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sei die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich.
- Der Erschließungsträger sei zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz in Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Die Lage der Leitungszonen sei rechtzeitig und einvernehmlich durchzuführen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erbringen.
- Die geplanten Verkehrswege dürften nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Es werde bzgl. der Ausbauentscheidung um Informationen zum Bauvorhaben gebeten.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH befinden. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich hieraus kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die interne Erschließung, auch mit Ver- und Entsorgungsmedien, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, innerhalb derer auch die Infrastrukturtrassen untergebracht werden können. Die Koordination von Bauarbeiten und die Verlegung von Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Dennoch gab es bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Abstimmungen mit Leitungsträgern auf Grundlage erster Vorplanungen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es grundsätzlich möglich ist die notwendigen Telekommunikationsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und damit den gesamten, räumlichen Geltungsbereich zu erschließen. Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "B 165" sind hierzu jedoch nicht erforderlich. Die Stellungnahme wurde an das zuständige Fachamt zur Kenntnisnahme, u. a. der genannten Aspekte Baumpflanzungen und Trassenfreihaltung, weitergeleitet.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

10. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz

- Schreiben vom 31.01.2025 -

- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie seien den Geltungsbereich der Planung umschließend mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handele sich dabei um römische Bestattungen und Siedlungsfunde, deren Ausmaße nicht bekannt seien und als zusammenhängend, somit den o.g. Geltungsbereich betreffend, anzunehmen seien.
- Gem. § 2 Abs. 4 BauGB seien im Rahmen einer Umweltprüfung im Geltungsbereich der o.g. Planung (im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme) eine initiale archäologische Sachverhaltsermittlung in Form einer geophysikalischen Prospektion und ggf. evaluierende Baggersondagen durchzuführen. Die Ergebnisse der geophysikalischen Prospektion und Baggersondagen dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche, oder zur Feststellung der Erhaltungswürdigkeit gem. §§ 5, 8 und 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Rheinland-Pfalz (RLP) führen kann.

Abwägungsergebnis

Nach derzeitiger Kenntnislage wird, aufbauend auf den bekannten Anhaltspunkten, keine Erforderlichkeit zur Durchführung weitergehender Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung gesehen. Im nachgeordneten Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) können, soweit erforderlich, weiter Untersuchungen durchgeführt werden.

- Das beigegebene Dokument "Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan" führe unter dem Punkt "Bodenfunde", eine falsche E-Mail auf, die zu korrigieren sei. In derselben Unterrichtung sei die Mitteilung des Beginns von Erdarbeiten zu korrigieren gem. § 21 Abs. 2 DSchG RLP.
- Trotz dieser Stellungnahme sei die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.
- Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Diese Stellungnahme betreffe ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetze nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung sei nicht möglich.

Abwägungsergebnis

Die o.g. Anregungen zu den "Textlichen Festsetzungen und Hinweisen" werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz wird im weiteren Verfahren weiterhin beteiligt. Darüber hinaus wurden die genannten Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls zur Stellungnahme aufgefordert.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

11. Entsorgungsbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

- Schreiben vom 17.01.2025 -

- Es wird auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 07.02.2019 und 27.04.2021 sowie die einschlägigen Rechtsgrundlagen (RASt 06, GUV-V C 27) verwiesen.
- Stellungnahme vom 27.04.2021:
 - Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes sei die innere Erschließung sehr unglücklich geplant und die Schließung der Straße "Am Heckerpfad" werde abgelehnt. Aufgrund der schlechten inneren Erschließung müsse bis über die Koblenzer Straße gefahren werden um dort zu wenden und anschließend wieder ins Revier Mainz-Bretzenheim fahren zu können.
 - Die Stichwege können wegen nicht vorhandener Wendeanlagen und dem Rückfahrverbot nicht befahren werden, somit seien die Abfallgefäße am Abfahrttag an der Stirnseite bereitzustellen. Dies solle bei der Planung einer ausreichenden Bereitstellungsfläche berücksichtigt werden.
 - Für die Geschossbauweise würden Sammelgefäße zum Einsatz kommen, bei der Reihenhausbauweise würden Einzelgefäße Anwendung finden.
 - Müllfahrzeuge würden aktuell eine Länge von 11 m aufweisen und nicht das in der RAST 06 dargestellte, veraltete Maß von 10 m. Dies sei bei der Straßenplanung (Schleppkurven) zu beachten.
 - Es werde um Aussage zu den erwarteten Wohneinheiten gebeten.
- Stellungnahme vom 07.02.2019:
 - Die von der Müllabfuhr befahrenen Straßen müssten eine ausreichende Breite aufweisen. Die Wenderadien seien zu prüfen, als Bemessungsfahrzeug sei ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu wählen.
 - Es wird nachgefragt, ob die mit "Mü" gekennzeichnete Fläche ein Mülltonnenstandplatz für Sammelgefäße der westlichen Häuserreihe oder eine Bereitstellungsfläche für Einzelgefäße.
 - Die innere Erschließung sei für Müllfahrzeuge sehr ungünstig angelegt. Eine Durchfahrt ohne aufwendige Rangiermanöver wäre von wesentlichem Vorteil.
 - Die Schließung der Straße "Am Heckerpfad" würde kritisch gesehen, da über diese Fläche die Entsorgung der angrenzenden Häuser (am Heckerpfad 12-40 sowie Essenheimer Straße 119 C- 125 B) erfolgend würde.
 - Es wird zudem nachgefragt, ob der Einsatz von Rettungsfahrzeugen berücksichtigt wurde.
 - Es würde auf die RAST 06 sowie die Abfallsatzung der Stadt Mainz verwiesen.
 - Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze der §§ 12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entspreche. Demnach seien u. a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 m von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiaxser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein, wobei diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (der ehemaligen EAE 85) hingewiesen werde.

- Für den Bebauungsplan selbst würden die üblichen Bestimmungen wie "RASt 06 Anlage von Stadtstraßen" und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die Anlage der Mülltonnenstandplätze werde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da in der Planung bisher keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien, müsse auf die offiziellen Standards verwiesen werden.
- Die Nachfolgend genannten Hinweise bedürften besonderer Beachtung:
 - BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft: Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.
 - Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr: Fahrbahnen müssten als Anliegerstraße oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.
 - Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr: Fahrbahnen müssten als Anliegerstraße oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.
 - Die GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung sei zu beachten.
 - Müll dürfe nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sei, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärtsgefahren werden muss. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- Privatstraßen:
 - Im Falle der Überfahung von Privatstraßen sei im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzutragen und ein entsprechender Auszug vorzulegen. Winterdienstliche Pflichten seien bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann komme nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist. Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssten alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
 - Die Müllgefäße müssten frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage müsse darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet werde.

Abwägungsergebnis

Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Erschließung und demzufolge auch die Schließung der Straße "Am Heckerpfad" wurde mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Mainz abgestimmt und dort befürwortet. Nach Überarbeitung des Entwurfs ist eine 6 m Breite Fahrbahn mit beidseitigem 2 m breiten Fußweg vorgesehen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Dimensionierung der Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt. Die exakte Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Wendeanlage für Fahrzeuge ist im Gebiet des "B 165" nicht vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt, ähnlich der aktuellen Situation "Am

Heckerpfad", zukünftig über die "neue Erschließungsstraße" und im weiteren Verlauf über die Koblenzer Straße.

Die ordentliche Befahrbarkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen wurde dementsprechend nachgewiesen.

Standplätze für Abfallgefäße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die konkrete Anordnung der Mülltonnenstandplätze und die Auswahl der Sammelbehälter ist Gegenstand der späteren Objektplanung und ebenfalls nicht Teil der Bauleitplanung.

In Abstimmung mit der zuständigen Abteilung Verkehrswesen kann eine Müllabholung im Rahmen der angedachten Straßenplanung gewährleistet werden. Ebenfalls wurde eine Prüfung der Schleppkurven der 11 m langen Müllfahrzeuge vorgenommen. Durch die längeren Müllfahrzeuge der KAW ergeben sich keine Auswirkungen und Änderungen auf die Planung der Verkehrsanlagen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

12. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

- Schreiben vom 29.01.2025 -

Bergbau / Altbergbau

- Im Bereich des Bebauungsplanes "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" sei kein Altbergbau dokumentiert und aktuell erfolge kein Bergbau unter Bergaufsicht.
- Das in Rede stehende Gebiet befinde sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Mainz" für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH. Da über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse vorliegen, wird empfohlen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Planungsstand ist keine Energieversorgung in Form der Geothermie vorgesehen. Es ergibt sich daher kein Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Boden und Baugrund – allgemein:

- Der geologisch nahe Untergrund werde von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Aufgrund dessen werde dringend die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen.
- Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen würden fachlich bestätigt.

Abwägungsergebnis

Vorliegend handelt es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan. Die Größe der zukünftigen Baukörper sowie die Notwendigkeit und Lage von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind daher noch nicht näher definiert. Die Untersuchung des Baugrundes obliegt den späteren Eigentümern im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Der Hinweis "Boden und Baugrund" zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.

Boden und Baugrund – mineralische Rohstoffe:

- Gegen das geplante Vorhaben bestünden aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

- Nach dem Geologiedatengesetz sei die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse stehe das Online-Portal "Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz" zur Verfügung.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Landesbetrieb Mobilität Worms

- Schreiben vom 28.01.2025 -

- Es werde mitgeteilt, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestünden
- Es werde jedoch formell darauf hingewiesen, dass die Stadt Mainz durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen habe. Alle hierzu erforderlichen Nachweise seien durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trage die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde habe mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung des in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßennetzes nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben habe, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

14. Mainzer Netze GmbH, Engineering Tiefbau/Koordinierung

- Schreiben vom 31.01.2025 -

- Die Stellungnahme vom 19.05.2021 behalte Gültigkeit.
- Die Erschließung der Wasserversorgung ist grundsätzlich möglich. In den öffentlichen Planstraßen solle jeweils eine Wasserversorgungsleitung vorgesehen werden. Ein Ringschluss zwischen "Am Ostergraben" und "Am Heckerpfad" sei geplant. Das östliche Areal könne jedoch nicht direkt über die Straße "Am Ostergraben" mit Hausanschlüssen erschlossen werden. Es werde um zusätzliche Planunterlagen bezüglich der geplanten Tiefgaragen gebeten. Ein Abstimmungstermin könnte sinnvoll sein.
- Eine Versorgung mit Erdgas werde ausgeschlossen. Es werde um frühzeitige Mitteilung gebeten, falls dies dennoch gewünscht sei.
- Für die Stromversorgung sei aufgrund der gestiegenen Anforderungen durch Elektromobilität und dezentrale Wärmepumpen die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Dafür müsse eine geeignete Fläche bereitgestellt werden. Diese Planung sollte frühzeitig mit der MN abgestimmt werden, um spätere Komplikationen zu vermeiden. Neben der Station seien Verlegungen von Niederspannungs- und Mittelspannungskabeln notwendig. Zusätzlich müsse eine Kabelverlegung in den Straßen "Am Ostergraben" und "Am Heckerpfad" erfolgen, um die Randbebauung des Gebiets zu versorgen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom werden zur Kenntnis genommen, ebenfalls der Hinweis, dass eine Versorgung mit Erdgas ausgeschlossen werde.

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung von Tiefgaragen. Der städtebauliche Entwurf zeigt ein mögliches Szenario zur städtebaulichen Umsetzung auf. Die abschließende Planung obliegt den späteren Eigentümern im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verlegung von Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Dennoch gab es bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Abstimmungen mit Leitungsträgern auf Grundlage erster Vorplanungen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es grundsätzlich möglich ist die notwendigen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und damit den gesamten, räumlichen Geltungsbereich zu erschließen.

Auf Grundlage der genannten Anregung bzgl. der gestiegenen Anforderungen an die Stromversorgung wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" in Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH festgesetzt.

15. Polizeipräsidium Mainz

- Schreiben vom 31.01.2025 -

Art der baulichen Nutzung

- Grundsätzlich seien Mischgebiete gegenüber einer monostrukturierten Nutzung, wie im vorliegenden Fall bei Planung einer reinen Wohnnutzung, zu bevorzugen, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den

unterschiedlichsten Tageszeiten führe und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördere.

- Bei der Ausgestaltung der Wohngebäude sei aus kriminalpolizeilicher Sicht ein besonderes Augenmerk auf den Einbruchschutz zu legen.

Abwägungsergebnis

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan festgesetzt und dient vorrangig der dringend benötigten Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet von Mainz. Es handelt sich in vorliegendem Fall planungsrechtlich nicht um ein reines Wohngebiet, für das das Nutzungsspektrum eingeschränkt wäre. In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" sind außer Läden, Tankstellen und Gartenbaubetrieben alle weiteren, nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke umsetzbar. Aufgrund der Anregung ergibt sich kein Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Ausgestaltung der Gebäude

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Baukörper würde die soziale Kontrolle erhöhen, was positiv zu bewerten sei.

Ausgestaltung der Häuser und Wohnungen

- Aus polizeilicher Sicht würden bei der Planung der Gebäude einbruchhemmenden Maßnahmen (z. B. Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) empfohlen.

Ausgestaltung des Gebäudeinneren

- Die Haupteingangstüren der Wohngebäude sollten aus Klarglas bestehen.
- Insbesondere im Eingangsbereich von Gebäuden seien tote Winkel, Verwinkelungen und schlecht überschaubare bzw. dunkle Bereiche zu vermeiden, da sie ein Unsicherheitsgefühl erzeugen.
- Eine optimierte Beleuchtung (u.a. Beleuchtung zur Nacht- und Abendzeit; gut beleuchtete Lichtschalter; ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts) würde empfohlen, ebenso wie innenliegende Briefkästen oder Gegensprechanlagen.

Kellerräume

- Es würden massive, gemauerte Kellerparzellen mit geprüften Türschlössern empfohlen. Zusätzlich sollten die Kellerräume nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.

Stellplätze / Parkplätze / Tiefgaragen

- Einfahrtsbereiche von Tiefgaragen seien in einem einseharen Bereich zu integrieren und mit einem Tor gemäß DIN EN 1627 mindestens mit der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu versehen.
- Sofern es das Brandschutzkonzept zulässt, werde von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten, um unbefugtes Betreten der Treppenhäuser zu vermeiden.
- Es solle für eine ausreichende und konstante Beleuchtung gesorgt werden.
- Die Einrichtung von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen würde empfohlen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Ausgestaltung von Gebäuden, bzw. Garagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, ebenso wie das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen. In dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Bauantragsverfahren, bzw. der konkreten Gebäudeplanung kann von Bauberrenseite Einfluss auf die Ausgestaltung von Tiefgaragen, Flurbereichen, Beleuchtung, Gegensprechanlagen, Briefkästen, Kellerräumen etc. genommen werden.

Frei-, Grün- und überbaubare Flächen

- Grundsätzlich solle eine gute und ausreichende Beleuchtung außerhalb der Gebäude hergestellt werden und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden, so dass eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4-5 Metern möglich sei. Auf dem gesamten Areal sollten keine dunklen Ecken entstehen.
- Die Beleuchtung solle mit der Bepflanzung korrespondieren. Ein ausreichender Pflanzabstand sollte daher eingehalten werden, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird und eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.
- Die Stammlänge von Bäumen solle mindestens 2 m betragen, um gute Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Ein ausreichender Pflanzabstand zu Gebäuden verhindern, dass Bepflanzungen als Aufstiegshilfe genutzt werden könnten. Der Bewuchs in Gebäudenähe solle zudem die Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Fahrradabstellplätze

- Fahrradabstellplätze sollten im einsehbaren Bereich der Wohn- bzw. Geschäftsgebäude angeordnet werden. Es werde auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC verwiesen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu den Grün- und Freiflächen werden zur Kenntnis genommen. Das gesamte Quartier ist von öffentlichen Straßen umgeben und daher gut einsehbar. Dies gilt auch für die Fläche des öffentlichen Spielplatzes, der von zwei Seiten einsehbar ist. Die Beleuchtung ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Entlang des Heckerpfades existiert allerdings bereits im Bestand eine Beleuchtung.

Bezüglich der Mindestqualität der Pflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern werden im Bebauungsplan i. V. m. der Begrünungs- und Gestaltungsatzung der Stadt Mainz entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Reglementierung der Höhe von Heckenpflanzungen ist aus städtebaulicher Sicht im Geltungsbereich des "B 165" nicht zielführend. Der öffentliche Spielplatz wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sowie der daran anknüpfenden Umlegung durch das 67-Grün- und Umweltamt hergestellt und gepflegt. Die Stellungnahme wurde dem Grün- und Umweltamt zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Die dauerhafte Pflege der Hecken innerhalb der Bauflächen im Areal und die Beschränkung auf eine Höhe von 1 m ist eine private Angelegenheit der späteren Grundstücksbesitzer.

Die Hinweise zum Thema "Fahrradstellplätze" werden zur Kenntnis genommen. Diese sind nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und werden erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert.

Sonstiges

- Es werde empfohlen in Hinblick auf die Thematik "Einbruchschutz an privaten Gebäuden" im weiteren Planungsverlauf Kontakt mit dem Sachbereich 15 des Polizeipräsidiums Mainz Kontakt aufzunehmen, damit dieser beratend an der Gestaltung des Areals / der Gebäude mitwirken könne.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Anwendung von einbruchhemmenden Maßnahmen und Sicherheitsmaßnahmen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Objektplanung konkretisiert.

16. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde

- Schreiben vom 15.01.2025 -

- Da sich der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickle, sei keine landesplanerische Stellungnahme erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung kann gefolgt werden.

17. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht

- Schreiben vom 03.02.2025 -

- Es seien für einen Teil des Plangebiets eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm festgestellt worden. Zur Bewältigung des daraus resultierenden schalltechnischen Konflikts würden im Gutachten Maßnahmen in Form einer Grundrissorientierung in den kritischen Bereichen vorgeschlagen. Abweichend sollen Ausnahmen über einen Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Rahmen des folgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens zugelassen werden können. Für diesen Fall werde seitens der Gewerbeaufsicht angeregt, im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens bereits die Vorgehensweise zur Nachweisführung festzulegen. Hierfür könnte die Erstellerin des Gutachtens geeignete Schritte und Nachweisverfahren vorschlagen.

Abwägungsergebnis

In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt wird der Vorschlag der Gewerbeaufsicht, eine Vorgehensweise für eine Nachweisführung bei der Prüfung von Ausnahmen vorzugeben, in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

18. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 16.01.2025 -

Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

- Für das Planungsgebiet sei ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgestellt worden, das aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen sei, zumal in diesem auch auf die Starkregengefährdung eingegangen werde. Auf dieses Konzept werde in der Begründung hingewiesen. Gleichzeitig werde dort erläutert, dass es sich bei dem Gutachten um einen Vorschlag handle. Daher stelle sich die Frage, wie verbindlich dieses Gutachten tatsächlich für die Erschließung des Baugebietes ist, zumal es in den textlichen Festsetzungen (Punkt 1.4.1 und Punkt 1.5.2) und Hinweisen (Punkt 3) nicht erwähnt werde.
- Die Verbindlichkeit dieses Gutachtens sollte daher noch einmal überprüft werden. Insbesondere sollte dieses Gutachten und möglichst auch die dort aufgeführten Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Abwägungsergebnis

Ziel des Gutachtens ist die Beurteilung der grundsätzlichen Gewährleistung der Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der ein mögliches Entwicklungsszenario des Plangebietes darstellt, wurde dem Gutachten zufolge die Machbarkeit nachgewiesen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens hat sich auch die Notwendigkeit zur Herstellung einer Versickerungsfläche zur Bewältigung der Niederschläge auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ergeben. Diese wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung, dass mindestens 10% der Fläche der Baugrundstücke eine natürliche Bodenfunktion aufweisen muss, stellt die Mindestanforderung dar, um eine ausreichende Freibaltung von Freiräumen für die Regenwasserversickerung zu gewährleisten. Die Regelung trägt unter anderem dem DWA-Arbeitsblatt A-138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb) Rechnung, nach dem entsprechend der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens in der Regel mindestens 5% bis zu 20 % der Größe der angeschlossenen Bemessungsfläche -im Falle des "B 165" sind dies maximal 60% der Baugrundstücke- für die Muldenversickerung einzuplanen sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, ist es darüber hinaus die Angelegenheit der späteren Grundstückbesitzer, mit welchen Maßnahmen die dezentrale Versickerung letztendlich umgesetzt wird. Die Vorhaltung eines separaten Regenwasserkanals ist, wie im Gutachten festgehalten, nicht vorgesehen.

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Wasserschutzgebiete

- Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Grundwassernutzung

- Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im direkten Planbereich seien nicht bekannt.
- Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das Mindeste beschränkt werden. Eine Versickerung am Anfallort sei durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, ein

Regenwasserbewirtschaftungskonzept sei erarbeitet worden und liege ebenfalls den Unterlagen bei.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werde, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen sei, seien folgende Hinweise zu beachten:
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude seien mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation seien die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV bestehe eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Regenerative Energie

- Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), werde darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Wassergefährdende Stoffe/AwSV

- Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft seien nach § 65 LWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anforderungen der §§ 62, 63 WHG sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) seien entsprechend zu beachten

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu "Wasserschutzgebiete" und "Grundwassernutzung" werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur "Brauchwassernutzung" sind darüber hinaus nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens und auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Sofern erforderlich, sind Anträge für eine wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge einer bauzeitlichen Grundwassererhaltung oder Nutzung von Erdwärme im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Eine Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Gleiches gilt für den Hinweis i.V.m. Anlagen zum Verwenden wassergefährdeter Stoffe.

Abwasserbeseitigung

- Zu der Entwässerungskonzeption bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Voraussetzung für die jeweilige Sickeranlage sei, dass sich in deren Bereich kein belasteter Untergrund befinde bzw. evtl. belasteter Untergrund entfernt würde, damit keine Schadstoffe in das Grundwasser / Untergrund weiter transportiert werden können.
- Für gezielte Versickerungen sei eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sei. Sollte die angeschlossene, abflusswirksame Fläche größer als 500 m² sein, sei die Erlaubnis bei der oberen Wasserbehörde (SGD Süd) zu beantragen.

Abwägungsergebnis

Die umwelttechnische Untersuchung hat bestätigt, dass bis auf zwei Teilflächen keine Belastung des Untergrundes vorliegt. Die beiden Teilbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Eingriffe in den Untergrund (Entsiegelungs- / Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Versickerungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen) bedürfen der Zustimmung der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) und sind dieser sowie dem 67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz rechtzeitig anzuzeigen bzw. zur Zustimmung vorzulegen. Die Voraussetzungen für eine ortsnahe Versickerung sind demzufolge gegeben.

Der Hinweis zur Erforderlichkeit der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde für gezielte Versickerungen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Versickerungsfläche, die für das anfallende Niederschlagswasser auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, weist aktuell eine Brutto-Flächengröße von ca. 610 m² auf. Durch entsprechende Abstände zur Bebauung sowie bestehenden bzw. potenziell geplanten Baumstandorten wird sich diese Fläche aller Voraussicht nach auf unter 500 m² reduzieren. Sollte die angeschlossene, abflusswirksame Fläche größer als 500 m² sein, ist die Erlaubnis bei der oberen Wasserbehörde (SGD Süd) zu beantragen. Eine Aufnahme dieses Sachverhaltes in die Hinweise zum Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

Bodenschutz

- Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange bestehen derzeit noch Bedenken gegen den Bebauungsplan bzw. Handlungsbedarf, der im weiteren Verfahren noch abgeklärt werden kann.

Altstandort "ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne, Mainz, Am Heckerpfad 15"

- Ein Teil des Geltungsbereiches des BBP B 165 sei im Bodenschutzkataster unter der Reg. Nr. 315 00 000 – 5251 als bodenschutzrechtlich relevante Fläche eingetragen. Es handele sich hierbei um den Altstandort "ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne, Mainz, Am Heckerpfad 15". Im Zuge der Betriebsstilllegung und im weiteren Verlauf sei der Altstandort der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung unterzogen worden. Dabei seien bereichsweise unterschiedliche Bodenkontaminationen mit PAK, MKW, PCB, Blei, Kupfer, Zink, Zinn und Quecksilber im Wesentlichen im oberen Bodenhorizont der Mächtigkeit von etwa 1 m festgestellt worden.
- In der Folge sei die Fläche der etappenweisen Sanierung durch Aushub und Beseitigung des belasteten Bodenhorizonts und der anschließenden Freimessung unterzogen worden. Die Freimessung beinhaltete auf Teilflächen auch Dioxin. Bereichsweise erfolgte der Aushub etwas tiefer als 1 m u GOK.
- Sanierungsziel seien die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV 1999) gewesen und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt seien, die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-TR-Boden neu (Tab. II.1.2-2 und -

3). Bzgl. Zinn waren die oSW1-Werte des ALEX-Merkblattes 02 angestrebt worden.

- Drei Teilflächen des Altstandortes "ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne, Mainz, Am Heckerpfad 15" seien weiterhin als altlastverdächtig eingestuft.
- Eine Schadstoffverlagerung in größere Tiefen sei in den untersuchten und sanierten Flächen nicht festzustellen gewesen, insofern sei keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen. Es könne angenommen werden, dass letzteres auch auf die verbliebenen Verdachtsflächen zutreffe, zumal der Zeitraum der Nutzung durch den Schrottplatzbetrieb für diese Teilflächen geringer sei als für die bereits sanierten Flächen.
- Mit dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden vom 10.10.2024 sei auf Fl.St. 32/3 eine punktuelle Untersuchung durch RKS 3 vorgenommen worden, die im Bodenhorizont 0-0,5 m u GOK umgelagerte oder aufgefüllten Boden ohne organoleptische Auffälligkeiten und ohne anthropogene Beimengungen aufweise. Eluat-Untersuchungen einer Mischprobe MP2 über den anstehenden Bodenhorizont 0,5-4,0 m u GOK hätte keine Hinweise auf ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergeben.
- Handlungsbedarf
- Im Wesentlichen bestehe bzgl. der altlastverdächtigen Teilflächen des Altstandortes ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne folgender Handlungsbedarf zur sicheren Herstellung gesunder Wohnverhältnisse (Wirkungspfad Boden-Mensch):
 - Teilfläche auf Flurstück 31/2 Aushub und Beseitigung mit Freimessung
 - Teilfläche auf Flurstück 29 Aushub und Beseitigung mit Freimessung
 - Teilfläche auf Flurstück 34/7 Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche stelle eine ausreichende Barriere für den Wirkungspfad Boden-Mensch dar. Es bestünde diesbezüglich derzeit kein Handlungsbedarf.

Altablagerung "Ablagerungsstelle Mainz, Jakob-Leischner-Straße"

- Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich des BBP B 165 angrenzend sei im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz unter der Reg.Nr. 315 00 000 - 0285 die als altlastverdächtig eingestufte Altablagerung "Ablagerungsstelle Mainz, Jakob-Leischner-Straße" (kurz ALG 285) registriert. Zusätzlich liege für diese Fläche eine Registrierung 315 00 000 – 5319 "ehem. Benzinkanister-Lager mit Ölleitung, Mainz, Jakob-Leischner-Straße" vor.
- In der Stellungnahme vom 22.02.2019 zum Bebauungsplan "B 165" seien die bis dato vorliegenden Kenntnisse über die ALG 285 und den ASO 5319 und die Ergebnisse von deren Untersuchung dargestellt worden.
- Die aktuelle Kartierung der ALG 285 ist in folgender Karte grün markiert.
- Aus dem vom Grün- und Umweltamt Mainz mit Mail vom 24.10.2024 nachgereichten Erfassungs-Stammdatenblatt der ALG 285 vom 23.07.1992 sei zu entnehmen, dass die Aushubmassen aus einem früheren amerikanischen Benzinkanister-Lager unbekanntener Lage 1947 auf den Flurstücken 38, 40 und 41 abgelagert und z.T. wieder ausgekoffert worden seien. Es bleibe unklar, wo sich die verfüllten Bombentrichter befinden, die mit den am stärksten verunreinigten Massen verfüllt worden seien.
- Gemäß der Flurkarte von 1952 sei das ehemalige Flurstück 40 wahrscheinlich deckungsgleich mit dem heutigen Flurstück 40/3. Dagegen habe sich das Flurstück 38 auf die heutigen Flurstücke 38/6, 38/3, 38/10 und 38/11 und das Flurstück 41 auf die Flurstücke 41/4 und 41/5 erstreckt. Es könne derzeit also nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich die ALG 285 auch auf die Flurstücke

38/6, 38/3, 38/11 und 41/5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" erstrecke.

- Bislang liege mit dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden vom 10.10.2024 lediglich auf Fl.St. 38/6 eine punktuelle Untersuchung durch RKS 1 vor, die im Bodenhorizont 0-0,4 m u GOK umgelagerte oder aufgefüllten Boden ohne organoleptische Auffälligkeiten und ohne anthropogene Beimengungen aufweise, zu dem bislang keine Untersuchungsergebnisse vorliegen. Eluat-Untersuchungen einer Mischprobe MP1 über den anstehenden Bodenhorizont 0,4-3,0 m u GOK hätten keine Hinweise auf ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergeben.
- Handlungsbedarf
- Es werde empfohlen, durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen, ob auf den Flurstücken 38/6, 38/3, 38/10, 38/11, 41/4 und 41/5 schadstoffbelastete Auffüllungen aufgebracht worden sind oder sich Hinweise auf einen früheren Betrieb eines Benzinkanister-Lagers ergeben.
- Dies könne durch punktuelle Rammkernsondierungen und ggf. zusätzlich flächenhafte Untersuchungen erfolgen.
- Die gem. Bebauungsplan als Kinderspielplatz ausgewiesene Fläche sollte hierbei gesondert untersucht werden, da hier die sensibelste Nutzung vorgesehen ist.
- Weiterhin werde empfohlen, zu überprüfen, ob bzgl. der Nutzung einer Autovermietung Altlastverdachtsmomente (z.B. Betriebstankstelle, KfZ-Wartungs- und Reparatur-Werkstätten) vorliegen.

Stellungnahme

In der Zwischenzeit wurde die umwelttechnische Untersuchung fertiggestellt und durch das zuständige Fachamt geprüft.

Stilllegung Schrottplatz Schrobe

Die Hinweise bzgl. der Sanierung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

In der Untersuchung wurde festgestellt, dass die beiden nicht sanierten Teilbereiche des Schrottplatzes (Flurstück-Nr. 34/7 teilweise und 29 teilweise) erhöhte Schadstoffgehalte (insbesondere PAK = Umweltschadstoff) aufweisen. Die Schadstoffgehalte überschreiten nicht die Prüfwerte für Wohngebiete nach BBodSchV, jedoch nimmt im Bereich von Kleinrammbohrung 10 (nachfolgend: KRB) die PAK- und Schwermetall-Konzentration mit der Tiefe zu. Im Tiefenbereich von 0,1 bis 0,4 m wird bei KRB 10 der Prüfwert für Kinderspielflächen nach BBodSchV für den Parameter PAK (vertreten durch Benzoapyren) überschritten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Freiflächen (z.B. Privatgärten) auch als Kinderspielflächen im Sinne der LBauO RLP genutzt werden.

Aus diesem Grund erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden eine entsprechende Kennzeichnung der bisher nicht sanierten Teilbereiche des ehemaligen Schrottplatzes im Bebauungsplan. Zusätzlich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beide Teilbereiche bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund der Sanierung durch Bodenaushub zu unterziehen sind. Die Sanierungsmaßnahme hat in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die Fläche "5251/002-00" befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Ostergraben" und ist vollständig versiegelt. Daher besteht für diesen Bereich kein weiterer Untersuchungs-/ Handlungsbedarf.

Altablagerung 285

Eine Untersuchung der Bereiche, die an die im Nordwesten des Plangebiets gelegene Altablagerung (315 00000-0285) angrenzen, konnte nur teilweise durchgeführt werden. Die Grundstücke Flur-Nr. 41/5, 39/2 und 38/11 konnten dabei nicht untersucht werden. Alle anderen relevanten Flurstücke (38/6 und 38/3) wurden im Rahmen des Altlasten-/Bodengutachtens untersucht, darunter auch der geplante Spielplatzbereich.

Die Kleinrammbohrungen (nachfolgend: KRB) im angrenzenden Bereich zur ALG 285 weisen relativ unauffällige Böden auf, welche vermutlich natürlichen Ursprungs sind, jedoch umgelagert wurden (KRB 1 – KRB 5, KRB 7 und KRB 8). In einer Bohrung (KRB 6) angrenzend zur ALG 285 wurden künstliche Auffüllungen mit Fremdbestandteilen (Ziegel-, Kohlenbruchstücke) festgestellt, jedoch keine Überschreitung der relevanten Prüfwerte nach BBodSchV. Im Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes sowie angrenzend zur ALG 285 wurden keine Schadstoffe nachgewiesen, die die Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen überschreiten.

Zwar zeigen die Böden im Bereich der ALG 285 erhöhte DOC- und Ammonium-Werte sowie erhöhte Leitfähigkeiten im Eluat, diese stellen jedoch keine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung dar. Die Konzentrationen nehmen tendenziell mit zunehmender Tiefe ab und resultieren vermutlich aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Eintrag organischer Substanz in den Boden.

Die genannten Flurstücke 38/10 und 41/4 wurden bereits 1991 und 1992 untersucht und liegen außerhalb des Plangebiets.

19. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

- Schreiben vom 24.01.2025 -

- Im Planbereich befanden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt sei. Es werde darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.
- Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werde mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an genannte Mail-Adresse benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.
- Es werde darauf hingewiesen, dass die ggf. durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten seien.

Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH befinden. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich hieraus kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die interne Erschließung, auch mit Ver- und Entsorgungsmedien, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dennoch gab es bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Abstimmungen mit Leitungsträgern auf Grundlage erster Vorplanungen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es grundsätzlich möglich ist die notwendigen Telekommunikationslei-

tungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und damit den gesamten, räumlichen Geltungsbereich zu erschließen. Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "B 165" sind hierzu jedoch nicht erforderlich.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Es werde um Zusendung aktueller Planunterlagen und Rückmeldung von weiteren Angaben zur geplanten Bebauung und Erschließung für die interne Zuordnung und die weitere Bearbeitung gebeten.

Stellungnahme

Die Zusendung aktueller Planunterlagen und Rückmeldung von weiteren Angaben zur geplanten Bebauung und Erschließung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Weitere Abstimmungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung möglich.

20. Wirtschaftsbetrieb Mainz

- Schreiben vom 30.01.2025 -

- Es werde auf die Schreiben vom 15. Februar 2019 und vom 03. Mai 2021 verwiesen. In den Schreiben sei auf das notwendige Regenwasserbewirtschaftungskonzept (RWBK) hingewiesen worden, welches in der Zwischenzeit in Auftrag gegeben und in der finalen Bearbeitung sei. Das RWBK sei in enger Zusammenarbeit mit dem planenden Ing. Büro Francke-Knittel, dem Stadtplanungsamt, dem Grün- und Umweltamt und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz erarbeitet worden. Aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes seien noch geringe Korrekturen (wie z.B. kein Zufluss von Niederschlagswasser von außerhalb in Richtung Spielplatz, Konflikt zwischen Mulde-Rigole und Baumstandorten, etc.) vorzusehen bzw. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, ansonsten werde dem RWBK zugestimmt. Es werde nur ein Schmutzwasserkanal in der geplanten Straße vorgesehen, da das anfallende Niederschlagswasser komplett dezentral zurückgehalten werde. Dies sei aufgrund der im Vorfeld untersuchten Bodeneigenschaften (Versickerungseigenschaften) gegeben.
- Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.
- Die Kosten für die erstmalige Herstellung der neuen öffentlichen Erschließungsanlage im o. g. Gebiet können voraussichtlich zu 90 % im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden.
Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Versickerungsfläche entlang der Jakob-Leischner-Straße können voraussichtlich zu 90 % im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden.
Die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" seien voraussichtlich nicht umlagefähig und somit von der Stadt Mainz zu tragen.
Die Kosten für die geringfügige Verbreiterung der Straße "Am Heckerpfad" können voraussichtlich nicht im Rahmen der Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für öffentliche Verkehrsanlagen umgelegt werden und seien somit von der Stadt Mainz zu tragen.

Stellungnahme

Die angesprochenen Korrekturen des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, u. a. kein Zufluss von Niederschlagswasser von außerhalb in Richtung Spielplatz und Konflikte zwischen Mulde-Rigole und Baumstandorten, wurden in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz sowie dem 67-Grün- und Umweltamt vorgenommen.

Die Hinweise zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen wurden an die zuständige Umlegungsstelle zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Hieraus ergibt sich kein Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Der Hinweis bzgl. der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Grünfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Kosten für die erstmalige Herstellung des Spielplatzes können im Rahmen des noch zu ermittelnden Infrastrukturbeitrages teilweise berücksichtigt werden.

Mainz, 04.08.2025



Manz

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination per Email z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung Den tangierten Fachämtern und 61.2.1.8 und 61.2.3.4 (zur Fortschreibung der Verfahrensdaten) per Email z. K. sodann z. d. lfd. A.

Mainz, 04.08.2025
61-Stadtplanungsamt
In Vertretung



Rosenkranz



Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Feuerwehr Mainz
Herr Engelhardt
Vorbeugender Brandschutz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 20. Jan. 2025									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			F		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Postfach 3820
55028 Mainz
Feuerwache 2
Kaiser-Karl-Ring 38Tel 0 61 31 - 12 45 563
Fax 0 61 31 - 12 45 02
michael.engelhardt@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 17.01.2025

Ihr Zeichen 61 26 Bre 165 | Unser Zeichen 37.41.01/24-275

Bauvorhaben: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungs- und Flächennutzungsplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Bäume im Bereich der Straßen

Nach Bebauungsplan sind Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Die Bäume sind so auszuwählen, dass die Straße jederzeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr befahren werden kann hierzu ist im Bereich der Bäume ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m Breite und 3,50 m Höhe frei zu halten.

2. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.

Anlage 5		zu Blatt 69	
61	26	Bre	165

ÖPNV:
Feuerwache 1: 51 | 53 | 57 | 74
Feuerwache 2: 55 | 76Rheinhesen Sparkasse
IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31
Swift-Bic. MALADE51WORInformation zur Verwendung Ihrer
Daten:
www.mainz.de/dsgvo

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt. Sollte die v. g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen. Ist darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefert nicht die geforderte Löschwassermenge, so ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

3. Erreichbarkeit

Die Entfernung der Gebäude von der nächstmöglichen Verkehrsfläche, welche mit Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden kann, darf höchstens 50 m betragen und muss über ausreichend befestigte Wege führen.

Des Weiteren liegt die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften in der Verantwortlichkeit des jeweiligen Bauherrn.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Engelhardt

Anlage:
keine

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange¹

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB² die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131-12 4359 Fax: 06131-12 2671 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Az.: 61 26 B 165
Verfahren/Planung/Projekt: Bebauungsplanentwurf Entwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 31.01.2025	Eingang: Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt Eingang: 25. Feb. 2025
Erörterungstermin: - nicht erforderlich - Datum: Uhrzeit: Ort:	

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.: 0	1	2	3
SG: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Ansprechpartner, Tel./Fax/E-mail etc.)

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
 Frau Viktoria Fouché; Tel.: 2576; Fax: 2219; E-Mail: viktorija.fouche@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 7 zu Blatt 69
 61/26/Bre 165

Wohnraumförderung:

Im Plangebiet "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" wird der Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbreitstellung (PBb) zur Anwendung kommen.

¹ Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 09.12.2005 (3205 – 4531)

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

Bei der Bebauung mit Wohnraum sollen insgesamt 33% der neu entstehenden Mietwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz zugeführt werden und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert werden.

Schulentwicklungsplanung:

Bei 120-140 neuen Wohneinheiten muss mit bis zu 18 zusätzlichen Grundschulern gerechnet werden. Somit werden rund 4-5 zusätzliche Grundschüler je Jahrgangsstufe hinzukommen.

Das neue Plangebiet gehört in den Schulbezirk der Heinrich-Mumbächer-Grundschule, die aktuell 372 Kinder in 19 Klassen beschult, die Schule ist somit derzeit 4,75-zügig. Die Klassen sind rechnerisch mit 18 bis 20,6 Kindern besetzt, die durchschnittliche Klassenstärke beträgt 19,6 Kinder. Bis zur vorgegebenen Klassenmesszahl von 24 Kindern sind also in den Klassen noch 3 bis 6 Plätze und pro Jahrgang noch jeweils 17 bis 23 Plätze frei.

Die aus dem Neubaugebiet zusätzlich hinzukommenden Kinder müssten demnach in den vorhandenen Klassen untergebracht werden.

Allerdings sind an der Schule bereits Schulraumcontainer aufgestellt, um alle vorhandenen Klassen unterzubringen, da die Schule nur über 17 Klassenräume verfügt. Somit wäre es notwendig, eine Erweiterung des Schulraumes zu prüfen.

Bei der anstehenden Betrachtung der Anpassung der Zügigkeit der Heinrich-Mumbächer-Grundschule und einer vermutlich notwendig werdenden Erweiterung muss der hier anstehende Bebauungsplan im Rahmen der Prognoseberechnung mitberücksichtigt werden.

Nachbarschaftsspielplatz:

Mit Mail vom 11.10. und 15.10.2024 haben sowohl Amt 67 als auch Amt 51 die ursprünglich vorgelegte Spielplatzgröße von ca. 570 qm abgelehnt. In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 12) findet man in nun der Abbildung des städtebaulichen Entwurfs die Größenangabe von 650 qm. Unter dem 11. - Statistik auf der Seite 31 wird diese Größenordnung nicht genannt und es ist nicht erkennbar, unter welcher angegebenen öffentlichen Grünfläche der Spielplatz hinzugerechnet wird.

Wir bitten dies nochmals zu überprüfen. Bei Einhaltung der 650 qm für den Nachbarschaftsspielplatz haben wir keine Einwände.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:


Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

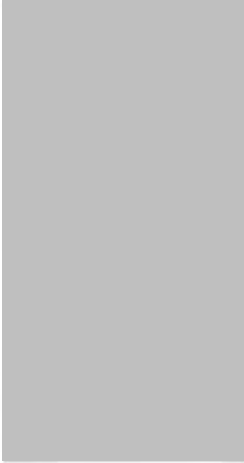
Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, .02.2025



Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter



Durchschriftlich an:

- II. Dezernat IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- III. 40.01 – Schulamt, Frau Reith
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- IV. 50.01 – Amt für soziale Leistungen, Frau Rasapour
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- V. 51.02 – Amt für Jugend und Familie, Herr Hansen
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- VI. 50.00 – Jugendhilfeplanung, Frau Fouché
z. d. lfd. A

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 14. Feb. 2025

Durch: _____

Z. w. V. / eni.	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A.	Wvl.	R

081

Mainz, .02.2025

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stellungnahme zum B 165 ; 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation

Umlegungsstelle

TOEB Stadtplanungsamt

27.01.2025 11:12

Peter Henschel

Umlegungsstelle/amt60/mainz
TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz
Peter Henschel/Amt60/Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei unsere Stellungnahme m. d. B. um Beachtung, insbesondere der Anregungen.
Vielen Dank.



B165_Rueckantwort zur Behoerdenbeteiligung.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Henschel



Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

Umlegungsstelle
(Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses)
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Gebäude C
Tel. 06131 12-3101
Fax 06131 12-3367
<http://www.mainz.de>

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 2 5. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.			R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage 11 zu Blatt 69

07	6126	BH	165	
----	------	----	-----	--

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131 - 12 4359 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 165
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"	
Frist: spätestens bis 31.01.2025	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)
P. Henschel, 60-Bauamt, Abteilung Vermessung und Geoinformation, Tel. 3101

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Zur Grundstücksneuordnung der im B-plan ausgewiesenen neu zu erschließenden Bauplätze, der Erschließungsstraße sowie des Spielplatzes und der Versickerungsfläche ist eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch beabsichtigt (s. auch unter sonstige fachliche Anregungen und Informationen).

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- Der Ausschluss von Zufahrten von der Straße "Am Ostergraben" stellt ein Erschwernis für die Bauplatzzuteilung und deren notwendige Wegeerschließung dar; insbesondere da nur ein kleiner Bereich von der Erschließungsstraße hierfür zur Verfügung steht. Es wird daher dringend gebeten, die Bestandszufahrt weiterhin als Möglichkeit im B-plan zuzulassen.
 - Die beidseitige Ausweisung von Gehwegen in der relativ kurzen Erschließungsstraße stellt einen erhöhten Beitrag für öffentliche Flächen in der Umlegung dar. Insofern sollte die Notwendigkeit von zwei Gehwegen geprüft werden.
 - Das Vielmaß an Restriktionen des B-plans erschwert die Bauplatzzuteilung u. kann hohe Baukosten verursachen.
-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, 27.01.2025

60.3

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131 - 12 4359 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 165
--	--

Verfahren / Planung / Projekt:
Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

Frist:
spätestens bis 31.01.2025

Erörterungstermin:
Datum:
Uhrzeit:
Ort:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang:

Eingang: 06. Jan. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)
Stadtverwaltung Mainz, 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege, Zitadelle, Bau C, Postfach 3820, 55028 Mainz, Tel. 06131/12-2151 oder 06131/12-2230, Fax 06131/12-2044, tanja.siebenhaar@stadt.mainz.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 10 zu Blatt 69
61 26 B 165

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Gegenwärtig sind dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, im Plangebiet keine Kulturdenkmäler bekannt. Auf Luftbildern ist jedoch ein diagonal von Südost nach Nordost durch das Plangebiet verlaufender heller Streifen zu erkennen, der in Übereinstimmung mit historischen Ortsplänen am ehesten für eine historische Wegeverbindung spricht. Es kann derzeit keine Aussage darüber getroffen werden, ob möglicherweise verborgene Kulturdenkmäler betroffen sind.

Wir empfehlen daher auch die Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zu beteiligen.

Außerdem weisen wir daraufhin, dass der Hinweis zum Thema Funde und Befunde in den textlichen Festsetzungen eine nicht mehr aktuelle E-Mail Adresse der Landesarchäologie enthält. Dieser wäre folgendermaßen zu korrigieren:

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 DSchG kommen, sind diese nach § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Stadtverwaltung Mainz
60-Bauamt
Abt. Denkmalpflege

Zitadelle, Bau C
Postfach 3820
55028 Mainz

Mainz, 03.01.2025

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131 - 12 4359 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 165
--	--

Verfahren / Planung / Projekt:
 Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

Frist:
 spätestens bis 31.01.2025

Erörterungstermin:
 Datum:
 Uhrzeit:
 Ort:

Eingang: Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. ffd. A	Wvl.	R
Abt.: 0	1	2	3
SG: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 13 zu Blatt 69

Bl.	161	26	B4	165
-----	-----	----	----	-----

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Das SG Verkehrsplanung (Abt. 61.1) ist in das lfd. B-Planverfahren direkt einbezogen; dies ist bei der weiteren Bearbeitung fortzuführen. Es wird auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die bisher durch uns erfolgt sind bzw. noch erfolgen. Siehe auch Punkte zur Erschießungsplanung (61.1.1-Vorplanung) wie aktuell noch nicht abgeschlossene Prüfung evtl Bäume im geplanten Verkehrsraum. Auch sind bzgl der Verkehrsanlagen noch weitere Zufahrtenverbote bzw Zufahrten festzusetzen.

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 27.01.2025

61.1 Abt.Verkehrswesen

61.1.0

61.1.1

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. Feb. 2025

61-Stadtplanungsamt
Herrn Manz

vorab per E-Mail

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
nikolai.manz@stadt.mainz.de

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wyl.				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7

Grün- und Umweltamt
Olaf Nehrbaß
AmtsleiterPostfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4Ansprechperson
Barbara Schmid
Tel. 06131 12-4178
Fax 06131 12-2260
barbara.schmid@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 14.02.2025

**Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB**
(Ihr Aktenzeichen: 6126 Bre 165)
Aktenzeichen: 670516 B 165

Sehr geehrter Herr Manz
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Verfahren und Verfahrensschritt teilen wir unseren Aufgabenbereich
betreffend Folgendes mit:

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Wir bitten in den textlichen Festsetzungen um folgende Anpassungen:

- Beschriftung der Abbildung 1 wie folgt: „Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ohne Maßstab)“
- In der Festsetzung 1.6.4 ist im ersten Satz ein „der“ redundant.

2. Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimaökologie

Aus Sicht des Naturschutzes und der Klimaökologie mangelt es dem vorgelegten Planentwurf an einer ausreichenden Ausstattung an Straßenbäumen.

Bäume entlang von Straßen regulieren ganz erheblich die Temperatur und die Luftfeuchte und dienen damit der Ausbildung eines positiven Mikroklimas in einem Wohngebiet. Darüber hinaus prägen sie das Straßenbild günstig. Zu diesen Aspekten treten ihre Funktionen im Naturhaushalt hinsichtlich der Biotopvernetzung und Biodiversitätsförderung.

„Am Ostgraben“

Entgegen der Anregung des Naturschutzes in der frühzeitigen Behördenbeteiligung aus dem Jahr 2021 sieht der vorgelegte Planentwurf keine öffentlichen Grünflächen mit Baumfestsetzungen entlang der K 1 „Am Ostergraben“ vor. Allein zwei Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus lassen die hier dargestellten Baugrenzen, auch auf den privaten Grundstücken, keine Festsetzung von Bäumen zu. Wir bitten hier um eine nochmalige Prüfung.

Anlage 16		zu Blatt 169	
61	26	Bre	165

Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind nur wenige Bäume zur Anpflanzung festgesetzt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein wenigstens 30 m langer Abstand zwischen den festgesetzten Baumstandorten und eine einseitige Festsetzung eingeplant wurde.

Wir empfehlen mehr Baumpflanzorte entlang der Erschließungsstraße.

Erhalt von Bäumen insgesamt und Anpflanzung von Bäumen in privaten Bereichen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich aktuell auf Grund der bisherigen Nutzung relativ wenige Bäume. Diese sind zudem oft in einem nicht entwicklungsfähigen Zustand. Von den 67 im Geltungsbereich erfassten Bäumen werden im Baumgutachten nur 10 zur Festsetzung aus Gründen der Wertigkeit und des Artenschutzes vorgeschlagen. Sieben davon werden im Entwurf zum Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und damit langfristig gesichert werden. Zusätzlich werden die „Erhaltsbäume“ sinnhaft um 8 „Anpflanzbäume“ ergänzt. Dies wird als positiv gewertet.

Stellplätze und Spielplatz

Im Bplan Entwurf werden über die im Baumgutachten vorgeschlagenen „Erhaltsbäume“ hinaus zusätzliche Festsetzungen dargestellt.

Dazu bestehen für den Bereich der potentiellen Stellplätze im Westen sowie für den Bereich des neuen Spielplatzes von unserer Seite her Fragen. In beiden Bereichen erscheint uns, auch auf Grund der nicht besonderen Wertigkeit und Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen Bäume, die Festsetzung von Neupflanzungen als das geeignetere Werkzeug zur Entwicklung habitusgerechter, stabiler Baumstandorte. Die Stellplätze wären gemäß den Vorgaben der Begrünungs- und Gestaltungssatzung zu begrünen. Für den Spielplatz würden insbesondere nach Süden hin straßenseitige Baumfestsetzungen zukünftig der Beschattung und damit Kühlung der Spielbereiche dienen.

Wir bitten um eine gemeinsame Abstimmung.

Anlage von Nebenanlagen

Zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen ist es zulässig bis max. 25 % der Fläche für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt zu verwenden.

Wir regen an, hier noch die Fußwege und Müllplätze im Sinne der Reduzierung der Versiegelung der Vorgärten mit aufzunehmen.

Versickerungsfläche

Der Planeintrag der Versickerungsfläche „V“ weist diese gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Diesem müssen die zu treffenden Festsetzungen gerecht werden. Die Anlage der Versickerungsmulde darf dementsprechend nur bis zu 30 cm tief sein. Die Böschungen sollten nicht steiler als 1 : 1,5, besser 1 : 2 sein. Zudem darf eine Verwendung von Drainschichten nicht zulässig sein. Weiterhin sollten geometrische Querschnitte ausgeschlossen werden.

Eine Ansaat mit einer blütenreichen mehrjährigen Mischung aus Regiosaatgut trägt zur Förderung der Insektenfauna bei. Diese kann aber nur durch einen festgesetzten Mähmodus (zweischürige Mahd/Jahr), erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, dauerhaft entwickelt und erhalten werden. Dabei sollen Vegetationsabschnitte (ca. 10 %) als Refugien für Insekten bei jeder Mahd stehen gelassen werden. Das Schnittgut ist abzuräumen. Wahlweise ist nach dem seit Herbst 2024 überarbeiteten DWA-A138-1 Regelwerk auch nun eine Bepflanzung mit standortgemäßen, heimischen Stauden möglich. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen werden.

In der weiteren Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob eine Vorreinigung erforderlich ist.

Wir bitten um Ergänzung der Festsetzung.

Einfriedungen

Material, Blickdurchlässigkeit, Höhe, Abgrenzung zum Boden und Begrünung von Einfriedungen können einen erheblichen positiven Beitrag sowohl für das Straßen-/Ortsbild als auch für die Biodiversität leisten. Wir schlagen deshalb vor, hierzu für Vorgärten und in hinteren Gartenbereichen Regelungen zu treffen.

Dachneigungen

Das Biodiversitätspotential und die Kühlleistung von Dachbegrünungen ist nicht von der Hand zu weisen. Deswegen hat die Dachbegrünung auch als Baustein in die Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz Eingang gefunden. Um die Anwendung dieses Bausteins nicht zu verhindern, empfehlen wir deshalb dringend, ausschließlich bis 20 Grad geneigte Dachformen, auch für Nebenanlagen und Garagen, festzusetzen.

Vogelschlag an Glas

Die bisher vom Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz vorgegebenen Hinweise zu den Vermeidungsmaßnahmen zu Vogelschlag an Glas wurden an den Stand von Wissenschaft und Technik angepasst. Wir werden entsprechende Textbausteine nachliefern.

Wir bitten um eine gemeinsame Abstimmung und Entwicklung der Festsetzungen.

3. Altlasten, Bodenschutz

Das umwelttechnische Gutachten zu den Bodenuntersuchungen im Plangebiet des B165 wird derzeit erstellt. Die nachfolgenden bodenschutzrechtlich relevanten Flächen wurden dabei berücksichtigt:

Stilllegung Schrottplatz Schrohe

Das Gelände des ehemaligen Schrottplatzes Schrohe wurde bis auf drei Teilbereiche der Flurstücke 34/7, 31/2 und 29 komplett freigeräumt, beprobt und saniert. Derzeit wird der ehemalige Betriebsstandort als dekontaminierter Altstandort eingestuft, die zugrundeliegende bodenschutzrechtliche Bewertung der Sanierungsmaßnahme erfolgte durch die SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde.

Der asphaltierte Zufahrtsbereich an der Straße „Am Heckerpfad“ sowie der nicht überbaute Teil des Flurstückes 29 wurden bisher nicht untersucht oder ausgekoffert. Die beiden Teilbereiche werden aus diesem Grund weiterhin als altlastverdächtig bewertet. Zur Überprüfung des Gefährdungspotentials und des Altlastenverdachts wurden durch das Grün- und Umweltamt umwelttechnische Untersuchungen beauftragt und im Januar 2025 durchgeführt.

Altablagerung 285

Westlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die Altablagerung 285. Es handelt sich um aufgefüllte, mäßig verunreinigte Böden, die aus einem ehemaligen Benzinlager stammen sollen. Die Auffüllung ist 80 cm bis 1 m stark. Ein Teil der Auffüllungen wurde beim Bau der Ortsvermittlungsstelle im Jahr 1992 bereits beseitigt. Die Altablagerung ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen und derzeit als altlastverdächtig eingestuft.

Im Oktober 2024 und Januar 2025 wurden die angrenzenden Flurstücke östlich (38/6) und südöstlich (38/3) der Altablagerung aufgrund des geplanten Wohngebietes mit Kinderspielplatz hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte umwelttechnisch untersucht. Auf dem Flurstück 38/6 östlich der Altablagerung 285 wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte oder anthropogene Fremdbestandteile festgestellt. Die Ergebnisse des Flurstückes 38/3 liegen noch nicht vor und werden für März 2025 erwartet.

Die Eigentümer der bereits bebauten, südlich an die Altablagerung angrenzenden Grundstückspartellen (38/11, 39/2 und 41/5) wurden über die bodenschutzrechtliche Situation informiert. Eine Bodenuntersuchung zur Klärung der Frage, ob der Untergrund von der angrenzenden Altablagerung beeinflusst ist, lehnten die Eigentümer jedoch ab. Zukünftige Eingriffe in den Untergrund sowie Nutzungsänderungen auf den Grundstückspartellen (38/11, 39/2 und 41/5) sind daher frühzeitig mit der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle WAB) abzustimmen.

4. Boden/ Baugrund

Siehe Stellungnahme zur erneuten frühzeitigen Ämterkoordinierung vom 20.05.2021.

5. Wasserwirtschaft

Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag (Regenwasserbewirtschaftungskonzept Bebauungsplan B165, Stand: 13.12.2024) sieht vor, dass das bei einem 100jährigen Regenereignis anfallende Niederschlagswasser nach dem Schwammstadt-Prinzip auf der Fläche dezentral zurückgehalten und versickert wird. Es wird dabei von selteneren Regenereignissen und damit höheren Niederschlagswassermengen ausgegangen, als es die einschlägigen Regelwerke verlangen. Dies ist wichtig vor dem Hintergrund der besonders hohen Starkregengefährdung der unterhalb liegenden Ortslage Mainz-Bretzenheim.

Am 13.01.2025 erfolgte eine Videokonferenz zwischen Wirtschaftsbetrieb Mainz (Hr. Nüsing), Stadtplanungsamt (Hr. Groh, Hr. Manz) und unserem Hause (Fr. Schmid, Hr. Schweikard), bei der die Anpassungserfordernisse des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags besprochen wurden. Diese wurden mit dem Fachplaner erörtert und in der zeitnah zu finalisierenden Endfassung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags umgesetzt.

Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob eine Dachbegrünung festgesetzt werden kann, um den Verdunstungsanteil im Baugebiet zu erhöhen und eine Minimierung der zu versickernden Niederschlagswassermengen zu erreichen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 2 wird verwiesen.

Zur Begründung

- Bei Pkt. 7.8.2 kann der erste Absatz entfallen.
- Bei Pkt. 9.5 sollten im 4. Absatz die Sätze 2 bis 4 (von „Falls...“ bis „...geschaffen“) entfallen.

Zu den textlichen Festsetzungen

- Zur besseren Klarstellung sollte Zf. 1.4.1 folgendermaßen umformuliert werden:
„Über die für die Versickerungsanlagen benötigten Flächen hinaus, müssen mindestens 10 % der Baufelder eine natürliche Bodenfläche ohne Unterbauung aufweisen.“
- Zu Zf. 3 Hinweise empfehlen wir die Textpassage „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ folgendermaßen zu formulieren:

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Wie durch den im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens erarbeiteten Fachbeitrag „Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom“ belegt, ist es möglich, das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern. Dem Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind, auf die jeweiligen Baufelder bezogen, Vordimensionierungen der erforderlichen Versickerungsanlagen zu entnehmen. Soweit es

sich hierbei um Rigolen handelt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Darüber hinaus können zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser Zisternen errichtet werden.“

6. Klimawandelanpassung

Aufgrund der zunehmenden sommerlichen Erwärmung ist eine gezielte Klimaanpassung im urbanen Raum von großer Bedeutung. Eine wirkungsvolle Verschattung der Straßen sowie eine erhöhte Verdunstung durch Pflanzen sind bewährte Mittel, um der Überhitzung in den Sommermonaten entgegenzuwirken.

Die im Plan vorgesehenen Abstände zwischen den Straßenbäumen sind jedoch zu groß, um diese positiven Effekte ausreichend zu erzielen. Um eine effektive Verschattung zu gewährleisten und die klimatischen Vorteile der Vegetation bestmöglich zu nutzen, sollten die Pflanzabstände zwischen den Bäumen verkleinert und die Anzahl der Straßenbäume im Quartier erhöht werden.

Darüber hinaus ist es essenziell, dass die Anordnung der Gebäude sowie die Straßenquerschnitte die Pflanzung von Großbäumen mit einer Kronenbreite von mindestens 10 Metern zulassen. Diese Anforderungen sollten im Plan entsprechend berücksichtigt werden, um eine zukunftsorientierte, klimaangepasste Stadtgestaltung sicherzustellen.

Zusätzlich regen wir an, die zulässige Versiegelung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen zu verringern. Auch Fußwege und Müllplätze sollten in diese Regelung einbezogen werden, um die Versiegelung der Vorgärten weiter zu reduzieren. Dadurch kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert und das städtische Mikroklima positiv beeinflusst werden.

7. Klimaschutz und Energie

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" soll dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden.

Vor den Hintergrund der Beschlusslage wird für das Baugebiet „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B165)“ eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutzt und in allen Versorgungssektoren (Strom-, Kälte- und Wärme) Klimaneutralität anstrebt.

Im Bauleitplanverfahren ist die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie das Landessolargesetz (LsolarG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zu beachten. Die Vorgaben des GEG wurden in der Vergangenheit regelmäßig verschärft, sie sollen die Klimaschutzziele der Bundesregierung unterstützen. Die Checkliste "Klimaschutz im Bauleitplanverfahren der Stadt Mainz" wird im weiteren Verfahren angewendet.

Der Geltungsbereich des B165 liegt westlich der Feuerwache 1, der Berufsfeuerwehr Mainz, im Osten befindet sich (getrennt durch die Straße „Am Ostergraben“) der Ortskern Mainz-Bretzenheim.

Für diesen Ortskern weist der Wärmemasterplan 2.0 mit über 40 GWh/km²a eine sehr hohe Wärmedichte aus, die größte von fünf möglichen Kategorien. Der Ortskern ist relativ dicht bebaut. Vor diesem Hintergrund erscheint die Erstellung eines Energiekonzeptes zielführend, welches verschiedene Versorgungsvarianten rechnet.

Es sollte neben einer noch zu definierende Basisvariante zumindest auch Variante(n) eines Nahwärmenetzes beinhalten.

Das Energiekonzept sollte zur Machbarkeitsstudie referenzieren, die ggf. im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung erstellt wird.

In einem ersten Schritt wurde die Mainzer Stadtwerke Energie und Service GmbH zu einer groben Einschätzung konsultiert.

8. Grünflächen, Freiraumplanung

Um die sommerliche Aufheizung des Quartiers zu vermindern, sind eine effektive Verschattung des Straßenraums und eine erhöhte Steigerung der Verdunstung durch Vegetation wirksame Mittel. Die Abstände zwischen den Straßenbäumen sind deutlich zu groß, als dass dies gewährleistet wird. Insofern sind kürzere Abstände zwischen den Baumstandorten zu wählen und entsprechend mehr Bäume im Straßenraum vorzusehen. Gebäudestellung und Straßenquerschnitt müssen hierbei die Pflanzung von Großbäumen mit einem Kronendurchmesser von mind. 10 m zulassen und sollten im Plan auch so dargestellt werden.

Versickerungsflächen, die, wie im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen, im Bereich des Spielplatzes geplant werden, haben nachteilige Auswirkungen für die Gestaltung des Spielraums. Spielgeräte und andere Einbauten, Modellierung und Oberflächenausbildung werden deutlich eingeschränkt. In der Folge wird die Inanspruchnahme von mehr als der Hälfte der Fläche für die Versickerung die Nutzbarkeit des Spielplatzes erheblich verringern. Versickerungsflächen müssen außerhalb des Spielplatzes vorgesehen werden.

Im Bereich der Spielplatzfläche sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Auf Grund der nicht besonderen Wertig- und Entwicklungsfähigkeit dieser vorhandenen Bäume und der dadurch gegebenen Einschränkung bei der Spielplatzplanung, sehen wir die Festsetzung von Baumneupflanzungen (z. B. 5 Stck) als geeigneter.

Mit freundlichen Grüßen





Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Dagmar Schuster
Liegenschaften61 – Stadtplanungsamt
Herr ManzPostfach 3820
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Zimmer 5.073
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 03. Feb. 2025									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Tel. 06131 12-2688
Fax 06131 12-2363
dagmar.schuster@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 23. Januar 2025

**Bebauungsplanentwurf „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B165)“
hier: Stellungnahme zum Entwurf**

Aktenzeichen: 23 24 13 1/85

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Manz,

nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfes und der vorliegenden Planunterlagen können wir Ihnen zum jetzigen Zeitpunkt mitteilen, dass das Plangebiet ausschließlich private Grundstücke umfasst. Aus liegenschaftlicher Sicht bestehen daher zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings möchten wir die Frage aufwerfen, ob die Satzung der Stadt Mainz über das besondere Vorkaufsrecht „Nördlich des Heckerpfades“ vom 01.10.1990 weiterhin Bestand haben sollte. Nach derzeitigem Kenntnisstand könnte eine Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grund ihrer Funktionslosigkeit nicht in Betracht gezogen werden. Es stellt sich daher die Frage, ob es sinnvoll und erforderlich ist, eine neue Satzung über das besondere Vorkaufsrecht zu erlassen. Wir bitten hierzu um Ihre Einschätzung und Rückmeldung.

Zudem gehen wir davon aus, dass die Feuerwehr bereits in die Koordinierung eingebunden wurde. Bitte senden Sie uns daher zur Vervollständigung unserer Aktenlage die Stellungnahme zu.

Zudem bitte wir Sie, uns insgesamt über das weitere Verfahren und die Entwicklung auf dem Laufenden zu halten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schi

Anlage 18 zu Blatt 69									
Blz	61	26	8x	165					



Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 – Stadtplanungsamt
Herr Manz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Dagmar Schuster
Liegenschaften

Postfach 3820
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Zimmer 5.073
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1

Tel. 06131 12-2688
Fax 06131 12-2363
dagmar.schuster@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 2. Juni 2025

Bebauungsplanentwurf „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B165)“

hier: Berichtigung unserer Stellungnahme vom 23. Januar 2025

Aktenzeichen: 23 24 13 1/85

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Manz,

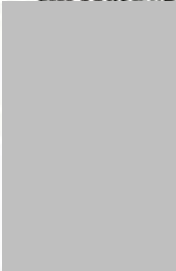
im Zuge einer vertieften Prüfung und weiterer interner Abstimmungen möchten wir unsere Stellungnahme vom 23. Januar 2025 wie folgt korrigieren:

In unserer damaligen Stellungnahme gingen wir davon aus, dass das Plangebiet ausschließlich private Grundstücke umfasst. Nach aktueller Prüfung hat sich jedoch herausgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch öffentliche Flächen einbezieht.

Konkret betrifft dies im Süden die Gemeindestraße „Am Heckerpfad“, die nach unserer Kenntnis öffentlich gewidmet ist, sowie im Norden teilweise die Kreisstraße „Jakob-Leischner-Straße“. Darüber hinaus werden auch die nördlich gelegenen Grünflächen vom Bebauungsplan erfasst.

Bezüglich der Grünflächen verweisen wir auf die Stellungnahme des Amtes 67 – Grünamt. Da es sich bei der Verkehrsfläche „Am Heckerpfad“ vermutlich um eine öffentlich gewidmete Straße handelt, verweisen wir ergänzend auf die Stellungnahme des Amtes 61.04.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage 18 zu Blatt 69
61 20 34, 165

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Juni 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7



WG: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
 hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §
 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
 landesplanerische Stellungnahme der Oberen
richtfunk.bauleitplanung Ad: toeb.stadtplanungsamt 20.12.2024 09:28

Kopie verfahren.dritter.nabeg, PMD-BauLp

Von: <richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>
 An: <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
 Kopie: <verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.DE>, <PMD-BauLp@BNetzA.DE>

Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Sehr geehrte Damen und Herren,
 wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage.

Bitte richten Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren
 an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:
 Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder
 unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de

Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) kann gesondert mittels
 unseres Formulars angefragt werden, sofern noch nicht geschehen. Sie finden das
 Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ unter:

www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Das vollständig ausgefüllte Formular senden Sie bitte an die E-Mail-Adresse:
richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de

Hinweise:

- (1) Für die Bearbeitung ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.
- (2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.
- (3) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Anlage 21 zu Blatt 69

61	26	Bre	165
----	----	-----	-----

Referat 226

Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin

Telefon: 030 22480-439

E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Von: Michael.Schuy@stadt.mainz.de <Michael.Schuy@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von**
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2024 16:03

An: Nikolai.Manz@stadt.mainz.de

Cc: Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de; Ralf.Groh@stadt.mainz.de

Betreff: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen L...

Aktz. 61 26 Bre 165

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung des o. g. Bauleitplanes im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt. Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de


Die Unterlagen sind ab dem **20.12.2024** im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. www.mainz.de/stadtplanungsamt aufrufen,
2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name:

Passwort : 

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button  und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibeerschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion“, die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 31.01.2025.

Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

Nikolai Manz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Tel 0 61 31 - 1243 59
Fax 0 61 31 - 12 26 71
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo

**AW: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §
4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
landesplanerische Stellungnahme der Oberen**

richtfunk.bauleitplanung

toeb.stadtplanungsamt

02.01.2025 11:22

<richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>

<toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,
ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG;
in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:
Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der
Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (
verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine
Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr
Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der
Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt
sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes
(„Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der
Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien
Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von
verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf
Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine
Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die
Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu
beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen
Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG.
Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten,
wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die
Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit
im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das
Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist
demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits
keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine
Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist
eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

=====
(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen
entnehmen Sie unserer Internetseite:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Referat 226 Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Von: Michael.Schuy@stadt.mainz.de <Michael.Schuy@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von**
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2024 16:03

An: Nikolai.Manz@stadt.mainz.de

Cc: Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de; Ralf.Groh@stadt.mainz.de

Betreff: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen L...

Aktz. 61 26 Bre 165

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung des o. g. Bauleitplanes im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Die Unterlagen sind ab dem **20.12.2024** im Internet einsehbar.


Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen,

2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name:

Passwort :

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button  und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion“, die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 31.01.2025.

Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere

unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

Nikolai Manz

Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Tel 0 61 31 - 1243 59

Fax 0 61 31 - 12 26 71

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Postfach 38 20 55028 Mainz

www.mainz.de

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
 Postfach 3820
 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 25. Feb. 2025									
Antw., Dez.	z. d. lfd. A			Wvj.			R		
Abl.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

REFERENZEN**ANSPRECHPARTNER** Christine Wust (christine.wust@telekom.de)**TELEFONNUMMER** 0671/96-8062**DATUM** 16.01.2025**BETRIFFT** Bauleitplanverfahren „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)
Aktz. 61 26 Bre 165

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

Anlage 22 zu Blatt 69									
61	26	Bre	165						



Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)

Christine.Wust

toeb.stadtplanungsamt

16.01.2025 13:56

<Christine.Wust@telekom.de>

<toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei senden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme .

Mit freundlichen Grüßen

Christine Wust

im Auftrag Pti12-Bauleitplanung@telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH

Fiber Factory

Christine Wust

Technik Niederlassung Südwest

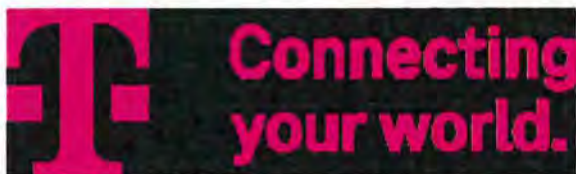
PTI 12, Sb BB1, Bauleitplanung

Wallstr. 88, 55116 Mainz

+49 671 96-8062 (Tel.)

E-Postfach Pti12-Bauleitplanung@telekom.de

www.telekom.de



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:

<https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>





Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:

<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>



Stellungnahme Mainz, Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165).pdf

Rücksendung der Checkliste zur Entscheidung und Erschließung des
Neubaugebietes "Südlich der Jakob-Leischner-Straße mit
Telekom-Infrastrukturauleitplanverfahren

Christine.Wust toeb.stadtplanungsamt

16.01.2025 15:45

<Christine.Wust@telekom.de>
<toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte die Blanko Checkliste ausgefüllt an uns zurück senden .

Vielen Dank im voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Wust

im Auftrag Pti12-Bauleitplanung@telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH

Fiber Factory

Christine Wust

Technik Niederlassung Südwest

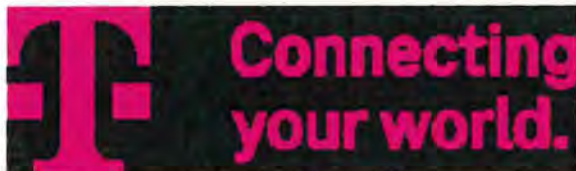
PTI 12, Sb BB1, Bauleitplanung

Wallstr. 88, 55116 Mainz

+49 671 96-8062 (Tel.)

E-Postfach Pti12-Bauleitplanung@telekom.de

www.telekom.de



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
<https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>



Betreff : Rücksendung der Checkliste zur Entscheidung und Erschließung des Neubaugebietes
..... mit Telekom-Infrastruktur

Sehr geehrte Damen und Herren,

für unsere Entscheidung und Planung zur Erschließung des Neubaugebietes mit Telekom-
Infrastruktur bitten wir Sie, uns die beigefügte Checkliste

ausgefüllt zurückzusenden. Die darin erfassten Informationen sind für uns wesentlich, um die
nächsten Schritte festlegen zu können.

Wichtig im ersten Schritt sind folgenden Daten aus der Checkliste:

Anzahl WE /GE (Wohneinheiten / Geschäftseinheiten)

Anzahl der Gebäude

Anzahl der APL / Hausnummern

Ansprechpartner Bauträger / Investor mit Anschrift und Rückrufnummer falls bekannt

Aktueller Lageplan

Erschließungsbeginn

Baubeginn-Bauende

Geplanter Bezugstermin falls bekannt

Sollten Sie Fragen zur Checkliste haben stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Hierfür verwenden Sie bitte die bekannten Mailadressen der Bauleitplanung

PTI12-Bauleitplanung@telekom.de

T-NL-SW-PTI-12-E2E-FTTH@telekom.de

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung und die Zeitnahe Bearbeitung

Mit freundlichen Grüßen

Checkliste Neubauprojekte

Projekt

Name Medienberater	Name KMU KAM/ WoWi KAM/ GM Neubau	
Name Neubaugebiet	Ort/Ortsteil	
Anzahl WE/ GE	PLZ	Straße/ Hausnummern
Anzahl Sonderleitungen (Aufzug, Heizung, Brandmelder, Alarmanlage)	Anzahl Gebäude	Anzahl Apl/ Hausnummern

Ansprechpartner

Name des Bauträgers (Firmierung)	Unterschriftsberechtigter
ASP Bauträger/ Kommune/ Investor	Telefon Bauträger/ Kommune/ Investor
Adresse Bauträger/ Kommune/ Investor	E-Mail Bauträger/ Kommune/ Investor
Technischer Ansprechpartner (Bauleiter, Elektriker, EDV-Planer)	Telefon Technischer Ansprechpartner
Eigentümer	E-Mail Technischer Ansprechpartner

Erschließungsdetails

Erschließungsbeginn/ Spartenverlegung	Baubeginn-Bauende/ Tiefbau erledigt	Geplanter Bezugstermin
	Nein	
Wettbewerber		
Eigenleistung Kabelgraben	Eigenleistung Hauszuführung	Eigenleistung Leerrohr NE3
Ja	Ja	Nein
Eigenleistung Inhousesetz NE4	Eigenleistung Leerrohr NE4	neue Straßen privat/öffentlich
Nein	Ja	öffentlich
Anzahl geplante Hausanschlussräume	Senioren-/ Studentenheim/ Hotel	ZKFF
	Ja	Nein
Lageplan/Bebauungsplan	GE: Ü-Wege	NBG Ausbaubereich in Förderprogramm
Ja	Nein	Nein
Anlagenanschluss	Einzelanschluss	
Nein	Nein	
Zugang zu allen WE/GE	Verkauf erfolgt an:	zum
Ja	Mieter/ Käufer (Bauträger)	
Bemerkungsfeld		

AW: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen

Metz, Stephanie (GDKE) toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

31.01.2025 17:35

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang befindet sich die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz zu o.g. Bauleitplanverfahren „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“.

Mit freundlichen Grüßen,
i. A.

Stephanie Metz

--
Stephanie E. Metz M.A.
Leiterin
Außenstelle Mainz
Direktion Landesarchäologie
Leiterin der Geschäftsstelle Digitalisierung

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Große Langgasse 29
55116 Mainz
Telefon: +49 (0)6131 2016-300
Telefax: +49 (0)6131 2016-333
stephanie.metz@gdke.rlp.de
Sekretariat: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de
www.gdke-rlp.de

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		F	
Abt.:	0	1	2	3		
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

Anlage 25 zu Blatt 69

Az	6126	Bnr	165
----	------	-----	-----

Von: Michael.Schuy@stadt.mainz.de <Michael.Schuy@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von**
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2024 16:03
An: Nikolai.Manz@stadt.mainz.de
Cc: Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de; Ralf.Groh@stadt.mainz.de
Betreff: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen L...

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Mainz
Große Langgasse 29 | 55116 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Denkmalpflege
Amt 60
Postfach 3820
55028 Mainz

**DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE**

Außenstelle Mainz

Große Langgasse 29
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-300
landesarchaeologie-
mainz@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen TÖB 25/025
Ihr Schreiben vom 19.12.2024
Ansprechpartner / E-Mail Stephanie E. Metz
stephanie.metz@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
Tel.: +49 (0)6131 2016-300
Fax: +49 (0)6131 2016-333

Bitte immer angeben! AZ.: 61 26 Bre 165

31.01.2025

Betr.: Bauleitplanverfahren „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“, hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen L...

hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind den Geltungsbereich der o.g. Planung umschließend mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um römische Bestattungen und Siedlungsfunde, deren Ausmaße nicht bekannt sind und als zusammenhängend, somit den o.g. Geltungsbereich betreffend, anzunehmen sind.

Aus diesem Grunde müssen wir das o.g. Vorhaben zur Zeit ablehnen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen einer Umweltprüfung im Geltungsbereich der o.g. Planung (im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme) eine initiale archäologische Sachverhaltsermittlung in Form einer geophysikalischen Prospektion und ggf. evaluierende Bagger Sondagen durchzuführen. Die Ergebnisse der geophysikalischen Prospektion und Bagger Sondagen dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche, oder zur

1/2

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Parkmöglichkeiten
Parkplätze und Parkhäuser
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE

Feststellung der Erhaltungswürdigkeit gem. §§ 5, 8 und 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz (RLP) führen kann.

Das der hier vorliegenden Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beigegebene Dokument Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“ führt unter dem Punkt „Bodenfunde“, hier: Denkmalrecht, eine falsche E-Mail auf. Diese ist zu korrigieren durch: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de. In derselben Unterrichtung ist die Mitteilung des Beginns von Erdarbeiten zu korrigieren gem. § 21 Abs. 2 DSchG RLP.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

i.A. Stephanie E. Metz

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung - Abfallwirtschaft -

55120 Mainz
Verwaltung | Raum 102
Zwerchallee 24

0 61 31 - 12 22 12
x 0 61 31 - 12 38 01
dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

61 - Stadtplanungsamt

Herr Axel Strobach

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 25. Feb. 2025									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Mainz, 17.01.2025

Bebauungsplan B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße

Sehr geehrter Herr Strobach,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem Bauvorhaben bereits in diesem Entwicklungsstadium Einwände.

5. Verkehrserschließung

Für die Innere Erschließung sind die Wenderadien (Schleppkurven) zu prüfen bzw. gemäß RAST 06 für ein Dreiachsiges Müllfahrzeug anzulegen. Ist die mit „Mü“ gekennzeichnete Fläche ein Mülltonnenstandplatz für Sammelgefäße der westlichen Häuserreihe oder eine Bereitstellungsfläche für Einzelgefäße? Die Innere Erschließung ist für die Müllfahrzeuge des Entsorgungsbetriebes sehr ungünstig angelegt. Eine Durchfahrt ohne aufwendige Rangiermanöver wäre von wesentlichem Vorteil. Eine Schließung der Straße „Am Heckerpfad“ lehnen wir kategorisch ab, da wir die Adressen

Am Heckerpfad 12-40/15-41
Essenheimer Straße 119C-125B

über diesen Stichweg entsorgen müssen. Das bedeutet ja im Umkehrschluss dass alle Anwohner vom Heckerpfad dann durch das Neubaugebiet zu ihren Häusern fahren müssen. Wurde auch der Einsatz von Rettungsfahrzeugen berücksichtigt?

Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAST 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

Anlage 29 zu Blatt 61					
Bz	61	26	Bre	165	

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältern und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

**Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung Gesetzlicher Vorgaben.
Die Nachfolgend genannten Anweisungen bedürfen besonderer Beachtung:**

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze entnehmen sie dem § 16

Privatstraßen

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln bitten wir um Beachtung nachfolgender Bedingungen.

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.

Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.

Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssen alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Anmerkungen

Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Dexheimer

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131 - 12 4359 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 165
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"	
Frist: spätestens bis 31.01.2025	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Kommunale Abfallwirtschaft Mainz und Mainz-Bingen AÖR
Zwerchallee 24
55120 Mainz URL: kaw-mainz-bingen.de
Josef Terwey
Sachbearbeiter

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Eingaben vom 07.02.2019 und 27.04.2019. Eingaben als Anlage zu dieser Rückantwort.

Rechtsgrundlagen:

RASt 06, GUV-V C27,

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Berücksichtigung der vorgabegebenden Rechtsgrundlagen

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 17.01.2025

Ort, Datum

Kommunale
Abfallwirtschaft Mainz und

Dienststelle

Josef Terwey,
Sachbearbeitung

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stellungnahme B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße
Dieter Dexheimer An: Axel Strobach

07.02.2019 15:14

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Strobach,

anbei wie gehabt unsere Stellungnahme.
Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes ist die Innere Erschließung sehr unglücklich geplant, die Schließung der Straße Am Heckerpfad lehnen wir ab.
Die Begründung finden sie in der Stellungnahme.

Können sie uns bitte mitteilen wieviel Wohneinheiten hier geplant sind?

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
D. Dexheimer

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic, MALADE51MNZ
Glaubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 -
22 12
Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01



- Stellungnahme B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße.docx



B-Plan B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße

Dieter Dexheimer An: Michael Schuy

27.04.2021 08:50

Kopie: Constanze Heintz, Siglinde Frisch, Stefan Hawig, Andreas Schuepfer

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Constanze Heintz/EB/Mainz@Mainz, Siglinde Frisch/EB/Mainz@Mainz, Stefan Hawig/EB/Mainz@Mainz, Andreas Schuepfer/EB/Mainz@Mainz

Guten Morgen Herr Schuy,

im Prinzip hat unsere Stellungnahme vom 07.02.2019 noch immer Bestand. Dennoch möchten wir zur damaligen Stellungnahme noch folgendes ergänzen.

Unverändert bleibt die Aussage das sich die innere Erschließung für den Entsorgungsbetrieb mehr als unglücklich darstellt und wir die Schließung der Straße zwischen Am Heckerpfad und Am Ostergraben komplett ablehnen.

Die Stichwege können wegen nicht vorhandener Wendeanlage und dem Rückwärtsfahrverbot nicht befahren werden, somit sind die Abfallgefäße am Abfuhrtag an der Stirnseite bereitzustellen, bitte berücksichtigen sie bei der Planung eine ausreichende Bereitstellungsfläche.

Bei der Reihenhausbauung können sie davon ausgehen das pro Haus vier Abfallgefäße stehen (Restabfall, Bio, Papier und Glas) davon werden mindestens zwei- maximal drei Gefäße pro Haushalt am Tag geleert.

Für die Geschossbauweise werden Sammelgefäße zum Einsatz kommen, bei der Reihenhausbauung werden Einzelgefäße ihre Anwendung finden.

Aufgrund der schlechten inneren Erschließung müssten wir bis über die Brücke der Koblenzer Straße fahren um dort wenden zu können um wieder ins Revier im Stadtteil Bretzenheim fahren zu können.

Jetzt noch etwas aktuelles und wichtiges, ich habe unlängst bei der einer der letzten Stellungnahmen ihren Kollegen mitgeteilt das die Fahrzeugmaße aus der RAST 06 mittlerweile veraltet sind. Hier wird ein dreiachsiges Müllfahrzeug noch immer mit 10 Meter Länge angegeben.

Nach Rücksprache mir unserer Werkstatt kann ich ihnen mitteilen das unsere Müllfahrzeuge zwischenzeitlich eine Länge von knapp 11 Meter haben, was sich natürlich dementsprechend negativ auf die Schleppkurven auswirkt. Hier die bitte den Plan entsprechend zu aktualisieren.

Können sie aktuell schon eine Aussage über die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten treffen? 2019 hieß es zwischen 120 und 170 kann man das konkretisieren?

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
D. Dexheimer



Stellungnahme B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße.docx



Stellungnahme B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße.pdf

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 -
22 12

Sparkasse Mainz IBAN DE29 5505 0120 0000 038877 Swift-Bic. MALADE51MNZ
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

**Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01**

Antwort: WG: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde 📄

Josef Terwey toeb.stadtplanungsamt
Thorsten Russler, Strassenreinigung, Siglinde Frisch

17.01.2025 07:45

Josef Terwey/KAW/Mainz
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Thorsten Russler/KAW/Mainz, Siglinde Frisch/KAW/Mainz, Siglinde Frisch/AVV/Mainz@M3en

Guten Morgen sehr geehrte Damen und Herren.

Bitte finden Sie in der Anlage die gewünschte Rückmeldung im entsprechenden Format nebst Anlagen.

Bei Rückfragen stehen wir natürlich gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
J. Terwey



b165_rueckantwort_2025-01-17.pdf Stellungnahme B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße.pdf



Stellungnahme B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße.docx



2021 04.27. Stellungnahme B-Plan B 165 Südlich der Jakob-Leischner-Straße.pdf

Kommunale Abfallwirtschaft Mainz und Mainz-Bingen AöR
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: kaw-mainz-bingen.de

Josef Terwey
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 -
140219
Fax. 0 61 31 / 12 -
140090

Information zur Verwendung Ihrer Daten: kaw-mainz-bingen.de/dsgvo

Rheinhausen Sparkasse, IBAN: DE03 5526 0010 0000 038977, SWIFT-BIC: MALA0E51WOP,
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00002300344

KAW

--- Weitergeleitet von Angelika Paumer/KAW/M

20.12.2024 06:41:07

Von: KAW/KAW/Mainz
An: Josef Terwey/KAW/Mainz@Mainz, Thorsten Russler/KAW/Mainz@Mainz, Strassenreinigung/EB/Mainz@Mainz
Datum: 20.12.2024 06:41
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
Gesendet von: Angelika Paumer

Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" der Stadt Mainz
Landesamt für Geologie und Bergbau

29.01.2025 14:31

<toeb.stadtplanungsamt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sandra Diner

Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Tel.: 06131 9254-114
Fax: 06131 9254-123
E-Mail: Sandra.Diner@lgb-rlp.de
Internet: www.lgb-rlp.de



190179_V2_Stellungnahme.pdf

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Anlage 3A zu Blatt 69

61	26	Bre	165
----	----	-----	-----



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz- Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

29.01.2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Telefon
Bitte immer angeben!	19.12.2024	
3240-0179-19/V2	61 26 Bre 165	
kp/sdr		

Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Mainz" für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese





weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor



Landesbetrieb Mobilität Worms - Schönauer Straße 5 - 67547 Worms

 Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt/Abteilung Stadtplanung
 Postfach 38 20
 55028 Mainz

 Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.			R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

 Ihre Nachricht:
 vom 19.12.2024
 Az.: 61 26 Bre 165

 Unser Zeichen:
 (bitte stets angeben)
 Ma- IV 46a

 Ansprechpartner(in):
 Melanie Marbe
 E-Mail:

 Durchwahl:
 +49 6241 401 7446
 Fax:

 Datum:
 28. Jan

 Melanie.Marbe@lbm-
 worms.rlp.de

6979

**Bauleitplanverfahren „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“ in
 Mainz-Bretzenheim
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“ der Stadt Mainz bestehen. Der Bebauungsplan berührt keine Straßenplanungen im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebes Mobilität Worms.

In Bezug auf den Lärmschutz wird jedoch formell darauf hingewiesen, dass die Stadt Mainz durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung des in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßennetzes nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Anlage 33 zu Blatt 69									
61	26	Bre	165						

 Besucher:
 Schönauer Straße 5
 67547 Worms

 Fon: 06241 / 401-5
 Fax: 06241 / 401-7990

Web: lbm.rlp.de

 Bankverbindung:
 Rheinland-Pfalz Bank
 (LBBW)
 IBAN:
 DE23600501017401507624
 BIC: SOLADEST600

 Geschäftsführer:
 Franz-Josef Theis
 Stellvertreter:
 Lutz Nink


RheinlandPfalz

 n Grüßen
Denis Graf

Im Auftrag

Jelanie Marbe

Stellungnahme Mainzer Netze GmbH - Bebauungsplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

Koordinierung_SWN

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mai
nz.de

31.01.2025 12:46

"Simon.Merx@stadt.mainz.de"

Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie Verwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt landesplanerische Stellungnahme der...

31. Januar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 19.05.2021 bleibt gültig.

In der Zwischenzeit haben sich jedoch einige Rahmenbedingungen verändert, und die Planunterlagen wurden weiter präzisiert. Im Hinblick auf die Versorgungsträger gibt es folgende Ergänzungen:

- Die Erschließung der **Wasserversorgung** ist grundsätzlich möglich. In den öffentlichen Planstraßen soll jeweils eine Wasserversorgungsleitung vorgesehen werden. Ein Ringschluss zwischen "Am Ostergraben" und "Am Heckerpfad" ist geplant. Das östliche Areal kann jedoch nicht direkt über die Straße „Am Ostergraben“ mit Hausanschlüssen erschlossen werden. *Wir bitten um zusätzliche Planunterlagen bezüglich der geplanten Tiefgaragen. Ein Abstimmungstermin könnte sinnvoll sein.*
- Eine Versorgung mit **Erdgas** wird ausgeschlossen. Sollte dies dennoch gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Mitteilung.
- Für die **Stromversorgung** ist aufgrund der gestiegenen Anforderungen durch Elektromobilität und dezentrale Wärmepumpen wahrscheinlich die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Dafür muss eine geeignete Fläche bereitgestellt werden. Diese Planung sollte frühzeitig mit der MN abgestimmt werden, um spätere Komplikationen zu vermeiden. Neben der Station sind Verlegungen von Niederspannungs- und Mittelspannungskabeln notwendig. Zusätzlich muss eine Kabelverlegung in den Straßen „Am Ostergraben“ und „Am Heckerpfad“ erfolgen, um die Randbebauung des Gebiets zu versorgen.

Für die Detailplanung sind detailliertere Vorgaben zu den Anforderungen der Elektromobilität und der Wärmepumpen erforderlich.

Für Rückfragen steht die Koordinierungsstelle unter Koordinierung@mainzer-netze.de jederzeit zur Verfügung.

Maximilian Hudel B.Eng.

Referent Engineering
HNS11 - Engineering Tiefbau/Koordinierung

Verwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvk.			F		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage 38		zu Blatt 69	
Bz	61	26	24
			165

Mainzer Netze GmbH
Rheinallee 41, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12-7855

Koordinierung@mainzer-netze.de
www.mainzer-netze.de

Mainzer Netze GmbH
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 41319



2025_01_31_Text_Rückantwort.pdf

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131 - 12 4359 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 165
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"	
Frist: spätestens bis 31.01.2025	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Mainzer Netze GmbH
Rheinallee 41, 55118 Mainz
Abteilung: HNS11 - Engineering Tiefbau/Koordinierung
Mail: Koordinierung@mainzer-netze.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Siehe Mailtext!

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

31.01.2025

HNS11

Digital unterschrieben
von Maximilian Hudel
Datum: 2025.01.31
12:10:34 +01'00'

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

RE: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §
4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
landesplanerische Stellungnahme de

Marlon Michels

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

09.01.2025 08:45

Guten Tag Herr Manz,

ich habe Ihre Mail zu der Jakob-Leischner Straße erhalten.

Derzeit erhalte nur ich bei der Mainzer Breitband GmbH die Mails des TÖB.
Wäre es möglich zukünftig unseren zentralen Postkorb zu hinterlegen, damit in
meiner Abwesenheit auch die Mails bearbeitet werden können?

- info@mainzer-breitband.de

Vielen Dank vorab.

Bei Rückfragen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Marlon Michels

Sachbearbeiter Auftragsabwicklung und Kundenbetreuung
Kaufmännische Abteilung



Mainzer Breitband GmbH
Rheinallee 41, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12-8126

Marlon.Michels@mainzer-breitband.de
<https://www.mainzer-breitband.de>

Marlon Michels

Mainzer Breitband GmbH
Geschäftsführung: Markus Schlosser
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 47384
From: Michael.Schuy@stadt.mainz.de <Michael.Schuy@stadt.mainz.de> **On Behalf Of**
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Sent: Thursday, December 19, 2024 4:03 PM

AW: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

PP Mainz, SB 15, Poststelle Anl. 'toeb.stadtplanungsamt@st
adt.mainz.de'

31.01.2025 08:01

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Rückantwort zum vorliegenden Bauleitplanverfahren
„Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ina Wernet

Polizeipräsidium Mainz
Führungsstab, SB 15 (Zentrale Prävention)
Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Tel.: 06131 / 65-31158
Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de



b165 rueckantwort.pdf Anlage Rückantwort (B165).pdf

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Nikolai Manz Tel.: 06131 - 12 4359 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: nikolai.manz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 165																												
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"																													
Frist: spätestens bis 31.01.2025 Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	Eingang: Eingang: 25. Feb. 2025 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td colspan="2">z. d. lfd. A</td> <td colspan="2">Wvl.</td> <td colspan="2">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R		Abt.:	0	1	2	3	4	5	SG:	0	1	2	3	4	5	SB:	0	1	2	3	4	5
Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R																								
Abt.:	0	1	2	3	4	5																							
SG:	0	1	2	3	4	5																							
SB:	0	1	2	3	4	5																							

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Polizeipräsidium Mainz, Zentrale Prävention, Valenciaplatz 2-4, 55118 Mainz, Tel. 06131/65-31164, Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 43 zu Blatt 69						
Stz	61	26	Bre		165	

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

siehe Anlage zur Begründung im Mailanhang

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

31.01.2025

PP Mainz, SB 15

Wernet, PHK'in

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

**Anlage zu Rückantwort
„Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange“**

Betreff: Bebauungsplan-Entwurf „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "B 165" als bestehende gemischte Baufläche (M) dar. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes dar, indem für den zur Rede stehenden Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen wird.

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Details hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der Gebäude zu entnehmen. Basierend auf den vorliegenden Informationen ergehen nachfolgende Empfehlungen im Sinne der städtebaulichen Prävention.

1. Art der baulichen Nutzung

Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sind Mischgebiete gegenüber einer monostrukturierten Nutzung zu bevorzugen. Durch eine Nutzungsmischung erfolgt eine Belegung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten. Die stärkere Frequentierung steigert die soziale Kontrolle und fördert somit die subjektive aber auch die objektive Sicherheit, z.B. hinsichtlich der Verhinderung/Reduzierung von Wohnungseinbrüchen, Diebstählen, Vandalismus u.a.

Da im zur Rede stehenden Bebauungsplanentwurf eine monostrukturierte Nutzung in Form einer reinen Wohnnutzung vorgesehen ist, ist bei der Ausgestaltung der Wohngebäude aus kriminalpolizeilicher Sicht besonderes Augenmerk auf den Einbruchschutz zu legen.

2. Ausgestaltung der Gebäude

2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die maximale Anzahl von Vollgeschossen auf drei pro Wohngebäude beschränkt werden soll. Hiermit geht eine Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten einher, was positiv zu bewerten ist. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Baukörper erhöht die soziale Kontrolle. Unberechtigte bzw. potentielle Straftäter fallen in Treppenhäusern bzw. generell in dem Wohngebiet eher auf.

2.2 Ausgestaltung der Häuser und Wohnungen

Einzelheiten zu der baulichen Ausgestaltung der Wohngebäude sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Erfahrungsgemäß wird bei aktuellen Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten ist es jedoch ratsam, bei Neubauprojekten geprüft und zertifiziert einbruchhemmende Elemente (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu verwenden.

2.3 Ausgestaltung des Gebäudeinneren

Die Haupteingangstüren der Wohngebäude sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche ein Unsicherheitsgefühl bei den Bewohnern erzeugen und gleichzeitig das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter senken. Verwinkelungen und sog. tote Ecken im Eingangsbereich sollten vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden. Die Flure sollten nach Möglichkeit Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

Die Innenbeleuchtung der Flure sollte im Eingangsbereich schaltbar sein oder mittels Bewegungsmelder automatisch erfolgen. Auch eine Notbeleuchtung zur Nachtzeit kann sinnvoll sein.

Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Unabhängig hiervon wären jedoch zusätzliche Schaltmöglichkeiten für die Außenbeleuchtung an mehreren Orten im Eingangsbereich ratsam.

Lichtschalter sollten generell gut beleuchtet sein. Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts sollten eingeplant werden.

Vor allem Beleuchtungskörper im Außenbereich sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen und in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden.

Bei Mehrparteienhäusern sollte die Installierung einer Schließanlage eingeplant werden. Sämtliche Zugangstüren sollten mit selbstverriegelnden Panikschlössern ausgestattet sein und den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse bzw. Resistance Class 2, entsprechen.

Für eine Begrenzung des Zutritts von Zustelldiensten sollten Briefkästen bzw. Briefkastenanlage von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein.

Um weiteren unberechtigten Personen den Zugang in das Haus zu erschweren, wird die Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung empfohlen. Hierdurch wird eine zusätzliche Kontrolle des Zugangs ermöglicht.

Weiterhin ist eine übersichtliche Anordnung der Klingeltableaus mit entsprechender Stockwerkzuordnung zu empfehlen.

2.4 Kellerräume

Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.

Die Kellerparzellen sollten massiv gemauert und mit einer massiven Abschlusstür ausgestattet und nicht nur mit Holzlattungen voneinander abgegrenzt sein. Somit können potentielle Täter die Parzellen nicht nach möglichem Diebesgut einsehen. Zudem bieten massive Türen grundsätzlich einen höheren mechanischen Widerstand vor Aufbrüchen.

Die Kellerzugangstüren sollten mit nach DIN 18251 bzw. 18250 geprüften Türschlossern ausgestattet sein. Sofern aus brandschutzrechtlichen Gründen zulässig, wäre es ratsam, die Kellerzugangstüren mit einem Obertürschließer zu versehen und zum Treppenhaus hin mit einem Türknauf auszustatten. Das Türschloss sollte selbstverriegelnd sein und über die sogenannte Panikfunktion verfügen. Somit ist der Zutritt zu den Kellerräumen nur durch Schlüsselträger möglich und im Brandfalle wäre eine Flucht aus den Kellerräumen ohne zusätzliches Entriegeln möglich.

2.5 Stellplätze / Parkflächen / Tiefgaragen

Der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Errichtung von Tiefgaragen geplant ist.

Hier sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, die Tiefgaragenzufahrt in einem einseharen Bereich zu integrieren, um die soziale Kontrolle zu erhöhen und das Betreten Unberechtigter zu verhindern bzw. minimieren.

Um potentiellen Straftätern den Eintritt in die Tiefgarage zu erschweren, sollte diese an den Ein- und Ausfahrten über ein Tor verfügen, welches nur durch Berechtigte geöffnet werden kann und nach einer ausreichenden, jedoch auch möglichst kurzen Zeit wieder automatisch schließt. Das Tor sollte im Hinblick auf die Thematik „Einbruchschutz“ entsprechend der DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert sein und mindestens der Widerstandsklasse (WK/RC) 2 entsprechen.

Sofern das Brandschutzkonzept es zulässt, wird von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten. Sollte die Fluchtrichtung in die Treppenhäuser gelegt werden, könnte man die entsprechenden Fluchttüren aus Brandschutzgründen nicht verriegeln. Somit hätte ein potentieller Straftäter nach dem Betreten der Tiefgarage die Möglichkeit, sich ungehindert in die Treppenhäuser und somit zu den Wohnungen zu begeben. Daher sollte das Öffnen der Zugangstüren von der Garage in die Treppenhäuser nur für Berechtigte / Schlüsselträger möglich sein.

Um „tote“ Ecken zu vermeiden, sollten überschaubare Areale geschaffen und zudem für eine ausreichende und konstante Beleuchtung gesorgt werden. Sofern baulich

möglich, könnten durchbrochene Fassadenelemente mit Tageslichteinfall in die Tiefgarage integriert werden. Verbesserte Lichtverhältnisse könnten das mit Tiefgaragen verbundene Phänomen des Angstraums reduzieren und zugleich mögliche Hilferufe eher nach außen dringen lassen. Bei durchbrochenen Fassadenelementen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Fassadenelemente engmaschig und stabil ausgestaltet sind, um einen Durchstieg von Unberechtigten zu verhindern.

Weiterhin wird das Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen empfohlen. Zudem sollten Hinweisschilder gut sichtbar angebracht werden. Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung werden zusätzlich empfohlen.

Die Tiefgaragen und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden.

3. Frei-, Grün- und überbaubare Flächen

Außerhalb der Gebäude sollte aus kriminalpräventiver Sicht eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden.

Dies erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen. Es sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern möglich macht, sollte gesorgt werden.

Die Beleuchtung sollte mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand zu den Leuchtmitteln einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird, sondern eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

In Hinsicht auf gute Sichtbeziehungen in Augenhöhe ist darauf zu achten, dass die Stammlänge von Bäumen min. 2 Meter beträgt.

Zur Vermeidung von Tatgelegenheiten sollte der Bewuchs in Gebäudenähe die Höhe von einem Meter nicht überschreiten, da ein hoher Bewuchs als Sichtschutz für potentielle Täter dienen könnte.

Zudem sollte bei der Begrünung auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu Gebäuden geachtet werden, um so zu verhindern, dass die Bepflanzung als Aufstiegshilfe zum Einstieg in Gebäude über das Dach oder Fenster im Obergeschoss genutzt wird.

3.1 Fahrradabstellplätze

Den vorliegenden Planungsunterlagen sind keine Ausführungen hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen zu entnehmen.

Sofern im späteren Planungsverlauf Fahrradabstellplätze eingeplant werden, sollten diese im einsehbaren Bereich der Wohn- bzw. Geschäftsgebäude liegen und über die Möglichkeit zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestaltet sein. Abschließbare „Fahrradkäfige“ würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

Hinsichtlich der Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen wird zudem auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC hingewiesen.

4. Sonstiges

Im Hinblick auf die Thematik Einbruchschutz an privaten Gebäuden wird im weiteren Planungsverlauf empfohlen mit dem Sachbereich 15 des

Polizeipräsidiums Mainz

Valencia Platz 2 - 4

55118 Mainz

Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de

06131 / 6531164

Kontakt aufzunehmen, damit dieser beratend an der Gestaltung des Areals / der Gebäude mitwirken kann.

Wernet, PHK'in

AW: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §
4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
landesplanerische Stellungnahme der Oberen

Weber, Tobias (SGD Süd) 'toeb.stadtplanungsamt@sta
dt.mainz.de'

15.01.2025 08:22

"Weber, Tobias (SGD Süd)" <Tobias.Weber@sgdsued.rlp.de>

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt
Mainz. Da sich der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt
Mainz entwickelt ist keine landesplanerische Stellungnahme erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--

Tobias Weber M.Sc.
Abteilung 4 - Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen
Referat 41 - Raumordnung und Landesplanung

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Telefon 06321 99-2230
tobias.weber@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--

Link: <https://sgdsued.rlp.de/karriere/stellenangebote>

--

Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang
signierter E-Mails geeignet.

--

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten
erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der
EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der
Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Michael.Schuy@stadt.mainz.de <Michael.Schuy@stadt.mainz.de> Im Auftrag
von toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2024 16:03

An: Nikolai.Manz@stadt.mainz.de

Cc: Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de; Ralf.Groh@stadt.mainz.de

Betreff: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §
4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
landesplanerische Stellungnahme der Oberen L...

Aktz. 61 26 Bre 165

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Anlage 45 zu Blatt 69

07	61	26	Bre	165		
----	----	----	-----	-----	--	--

AW: Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)",
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §
4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
landesplanerische Stellungnahme

Koch, Rüdiger (SGD Süd)

'toeb.stadtplanungsamt@stad
t.mainz.de'

03.02.2025 07:55

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

Das im Bauleitplanungsverfahren erstellte schalltechnische Gutachten
„Bebauungsplan „Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“,
Berichtsnummer: 23071-01, Berichtsdatum: 07. November 2024,
stellt für einen Teil des Plangebiets eine Überschreitung der
zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm fest. Zur Bewältigung
des hieraus resultierenden schalltechnischen Konflikts werden im
Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen. Im Wesentlichen soll hierfür
eine Grundrissorientierung in den kritischen Bereichen erfolgen.
Abweichend sollen Ausnahmen über einen Nachweis der immissionsschutzrechtlichen
Verträglichkeit im Rahmen des folgenden bauordnungsrechtlichen
Verfahrens zugelassen werden können.

Für diesen Fall wird seitens der Gewerbeaufsicht angeregt, im Rahmen der
Bauleitplanungsverfahrens bereits die Vorgehensweise zur Nachweisführung
festzulegen. Hierfür könnte die Erstellerin des Gutachtens geeignete Schritte und
Nachweisverfahren vorschlagen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rüdiger Koch

Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 25. Feb. 2025										
Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kaiserstr. 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-31
Telefax 06131 96030-99
ruediger.koch@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Anlage 46 zu Blatt 69									
Blz	61	26	Bt	165					

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 70
55032 Mainz

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-
sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Per Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

16. Januar 2025

Mein Aktenzeichen 5133-0002#2025/0001-0111 33	Ihr Schreiben vom 19.12.2024 Az: 61 26 Bre 165	Ansprechpartner/-in / E-Mail Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax +49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155
---	---	--	--

BBP "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)", OT Bretzenheim

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.12.2024 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Für das Planungsgebiet wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgestellt, dass den Bebauungsplanunterlagen beigefügt wurde. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen, zumal in diesem auch auf die Starkregengefährdung eingegangen wird. Auf dieses Konzept wird in der Begründung unter Punkt 7.8.2 (Versicherungsflächen „V“) und 9.5 (Regenwasserbewirtschaftungskonzept) hingewiesen. Gleichzeitig wird dort erläutert, dass es sich bei dem Gutachten um einen Vor-

1/9

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Anlage 47 zu Blatt 69

Bz	61	26	Bre	165
----	----	----	-----	-----

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

schlag handelt. Daher stellt sich die Frage, wie verbindlich dieses Gutachten tatsächlich für die Erschließung des Baugebietes ist, zumal es in den textlichen Festsetzungen überhaupt nicht erwähnt wird. Weder unter dem Punkt 1.4.1 (Dezentrale Versicherung auf den Baugrundstücken) noch unter 1.5.2 (Versickerungsfläche „V“) und auch nicht in den Hinweisen-Punkt 3 (Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser). Die Verbindlichkeit dieses Gutachtens sollte daher noch einmal überprüft werden. Insbesondere sollten dieses Gutachten und möglichst auch die dort aufgeführten Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1. Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2. Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im direkten Planbereich sind hier nicht bekannt.

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher am Anfallsort zur Versickerung gebracht werden. Eine entsprechende Eintragung ist im BPlan vorhanden, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde erarbeitet und liegt ebenfalls den Unterlagen bei

2.3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen

2.4. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

2.5. Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

2.6. Wassergefährdende Stoffe/AwSV

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sind nach § 65 LWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Anforderungen der §§ 62, 63 WHG sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind entsprechend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

Zu der Entwässerungskonzeption, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten und zu versickern, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Voraussetzung ist für die jeweilige Sickeranlage, dass in deren Bereich sich kein belasteter

Untergrund befindet bzw. evtl. belasteter Untergrund entfernt wird, damit keine Schadstoffe in das Grundwasser / Untergrund weiter transportiert werden können.

Für gezielte Versickerungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde (Umweltamt Stadt Mainz) zu beantragen ist. Sollte die angeschlossene, abflusswirksame Fläche größer als 500 m² sein, ist die Erlaubnis bei der oberen Wasserbehörde (SGD Süd) zu beantragen.

4. Bodenschutz

Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange bestehen derzeit noch Bedenken gegen den Bebauungsplan bzw. Handlungsbedarf, der im weiteren Verfahren noch abgeklärt werden kann.

Ein Teil des Geltungsbereiches des BBP B 165 ist im Bodenschutzkataster unter der Reg.Nr. 315 00 000 – 5251 als bodenschutzrechtlich relevante Fläche eingetragen. Es handelt sich hierbei um den Altstandort „ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne, Mainz, Am Heckerpfad 15“. Im Zuge der Betriebsstilllegung und im weiteren Verlauf wurde der Altstandort der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung unterzogen. Dabei wurden bereichsweise unterschiedliche Bodenkontaminationen mit PAK, MKW, PCB, Blei, Kupfer, Zink, Zinn und Quecksilber im Wesentlichen im oberen Bodenhorizont der Mächtigkeit von etwa 1 m festgestellt.

In der Folge wurde die Fläche der etappenweisen Sanierung durch Aushub und Beseitigung des belasteten Bodenhorizonts und der anschließenden Freimessung unterzogen. Die Freimessung beinhaltete auf Teilflächen auch Dioxin. Bereichsweise erfolgte der Aushub etwas tiefer als 1 m u GOK.

Sanierungsziel waren die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV 1999) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-TR-Boden neu (Tab. II.1.2-2 und -3) bzgl. Zinn wurden die oSW1-Werte des ALEX-Merkblattes 02 angestrebt.

Einzelne Teilflächen wurden bislang nicht untersucht bzw. nicht saniert.

Hinsichtlich der Bewertung sind folgende Teilflächen des Altstandortes zu unterscheiden:

Fl.St.	Reg.Nr. 315 00 000 -	Bezeichnung	Bewertung	Altlastver- dacht
34/4	5251 / 001 - 00	ungenutzte Fläche, *	beseitigte Alt- lagerung	nein
34/7 teilw.	5251 / 002 - 00	mit Straße überbaute Teilfläche, *	altlastverdäch- tiger Altstand- ort	ja
33/9	5251 / 000 - 02	Nördliche Teilfläche 02 der Hauptfläche 01, *	dekontaminierter Altstandort	nein
33/6				
32/3	5251 / 000 - 03	Mittlere Teilfläche, *	dekontaminierter Altstandort nur geringfügige Überschreitung der Vorsorge- werte auf kleinen Teilflächen	nein
31/1				
31/2 teilw.	5251 / 000 - 04	sanierte Teilfläche 04, Hauptfläche 01, *	dekontaminierter Altstandort aber Blei > Vor- sorgewert < Prüfwert Kinder- spielflächen	nein
31/2 teilw.	5251 / 000 - 01	Restfläche der Haupt- fläche 01, *	hinreichend alt- lastverdächti- ger Altstandort	ja
29/0 teilw.	5251 / 003 - 00	Ölabscheider, *	Nicht altlastver- dächtiger Alt- standort	nein
29/0 teilw.	5251 / 004 - 00	Fl.St. 29 zu *	altlastverdäch- tiger Altstand- ort	ja

* ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne, Mainz, Am Heckerpfad 15

In dem folgenden Kartenausschnitt sind die 3 weiterhin als altlastverdächtig eingestuf-
ten Teilflächen des Altstandortes „ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne, Mainz, Am
Heckerpfad 15“ flächig rot markiert.



Eine Schadstoffverlagerung in größere Tiefen war in den untersuchten und sanierten Flächen nicht festzustellen, insofern war keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen.

Es kann angenommen werden, dass letzteres auch auf die verbliebenen Verdachtsflächen zutrifft, zumal der Zeitraum der Nutzung durch den Schrottplatzbetrieb für diese Teilflächen geringer ist als für die bereits sanierten Flächen.

Mit dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden vom 10.10.2024 wurde auf Fl.St. 32/3 eine punktuelle Untersuchung durch RKS 3 vorgenommen, die im Bodenhorizont 0-0,5 m u GOK umgelagerte oder aufgefüllten Boden ohne organoleptische Auffälligkeiten und ohne anthropogene Beimengungen aufweist. Eluat-Untersuchungen einer Mischprobe MP2 über den anstehenden Bodenhorizont 0,5-4,0 m u GOK ergab keine Hinweise auf ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Handlungsbedarf

Im Wesentlichen besteht bzgl. der rot markierten Teilflächen des Altstandortes ehem. Schrottplatz Schrohe & Söhne folgender Handlungsbedarf zur sicheren Herstellung gesunder Wohnverhältnisse (Wirkungspfad Boden-Mensch):

Flurstück 31/2 rote Markierung	Aushub und Beseitigung mit Freimessung
Flurstück 29 rote Markierung	Aushub und Beseitigung mit Freimessung

Für die rot markierte Teilfläche auf Flurstück 34/7 stellt die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche eine ausreichende Barriere für den Wirkungspfad Boden-Mensch dar. Es besteht diesbezüglich derzeit kein Handlungsbedarf.

Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich des BBP B 165 angrenzend ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz unter der Reg.Nr. 315 00 000 - 0285 die als altlastverdächtig eingestufte Altablagerung „Ablagerungsstelle Mainz, Jakob-Leischner-Straße“ (kurz ALG 285) registriert. Zusätzlich liegt für diese Fläche eine Registrierung 315 00 000 – 5319 „ehem. Benzinkanister-Lager mit Ölleitung, Mainz, Jakob-Leischner-Straße“ vor.

In der Stellungnahme vom 22.02.2019 zum BBP B 165 wurden die bis dato vorliegenden Kenntnisse über die ALG 285 und den ASO 5319 und die Ergebnisse von deren Untersuchung dargestellt.

Die aktuelle Kartierung der ALG 285 ist in folgender Karte grün markiert.



Aus dem vom Grün- und Umweltamt Mainz mit Mail vom 24.10.2024 nachgereichten Erfassungs-Stammdatenblatt der ALG 285 vom 23.07.1992 ist zu entnehmen, dass die Aushubmassen aus einem früheren amerikanischen Benzinkanister-Lager unbekanntem Lage 1947 auf den Flurstücken 38, 40 und 41 abgelagert und z.T. wieder ausgekoffert worden sind. Es bleibt unklar, wo sich die verfüllten Bombentrichter befinden, die mit den am stärksten verunreinigten Massen verfüllt worden sind.

Gemäß der Flurkarte von 1952 ist das ehemalige Flurstück 40 wahrscheinlich deckungsgleich mit dem heutigen Flurstück 40/3. Dagegen erstreckte sich das Flurstück 38 auf die heutigen Flurstücke 38/6, 38/3, 38/10 und 38/11 und das Flurstück 41 auf

die Flurstücke 41/4 und 41/5. Es kann derzeit also nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich die ALG 285 auch auf die Flurstücke 38/6, 38/3, 38/11 und 41/5 im Geltungsbereich des BBP B 165 erstreckt.

Bislang liegt mit dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden vom 10.10.2024 lediglich auf Fl.St. 38/6 eine punktuelle Untersuchung durch RKS 1 vor, die im Bodenhorizont 0-0,4 m u GOK umgelagerte oder aufgefüllten Boden ohne organoleptische Auffälligkeiten und ohne anthropogene Beimengungen aufweist, zu dem bislang keine Untersuchungsergebnisse vorliegen. Eluat-Untersuchungen einer Mischprobe MP1 über den anstehenden Bodenhorizont 0,4-3,0 m u GOK ergab keine Hinweise auf ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Handlungsbedarf

Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen, ob auf den Flurstücken 38/6, 38/3, 38/10, 38/11, 41/4 und 41/5 schadstoffbelastete Auffüllungen aufgebracht worden sind oder sich Hinweise auf einen früheren Betrieb eines Benzinkanister-Lagers ergeben.

Dies kann durch punktuelle Rammkernsondierungen und ggf. zusätzlich flächenhafte Untersuchungen erfolgen.

Die gem. Bebauungsplan als Kinderspielplatz ausgewiesene Fläche sollte hierbei gesondert untersucht werden, da hier die sensibelste Nutzung vorgesehen ist.

Weiterhin empfehle ich, zu überprüfen, ob bzgl. der Nutzung einer Autovermietung Altlastverdachtsmomente (z.B. Betriebstankstelle, KfZ-Wartungs- und Reparaturwerkstätten) vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stgn SGD WAB, Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165),
Mainz-Bretzenheim

Sopp, Lisa (SGD Süd)

'toeb.stadtplanungsamt@stadt.m
ainz.de'

16.01.2025 11:35

"Sopp, Lisa (SGD Süd)" <Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de>

""toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de"" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten
Bebauungsplan als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Mainz
i.A.

--

Lisa Sopp

Kompetenzzentrum Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH)

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 - 2397 154
Telefax 06131 - 2397 155
lisa.sopp@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter
E-Mails geeignet.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten
erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der
EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der
Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> <
<https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>> bereitgestellt.

Stellungnahme S01416916, VF und VDG, Landeshauptstadt Mainz, Aktz.
61 26 Bre 165, Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße
(B 165)"

Koordinationsanfrage Vodafone DE

24.01.2025 13:27

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

"Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Landeshauptstadt Mainz - toeb.stadtplanungsamt
Zitadelle - Bau B
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01416916

E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com

Datum: 24.01.2025

Landeshauptstadt Mainz, Aktz. 61 26 Bre 165, Bauleitplanverfahren "Südlich der
Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.12.2024.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Anlage 49 zu Blatt 69							
Bz	61	26	Bre	165			

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



MZ_B-Plan_Nr_B_165_VFD.pdf

Stellungnahme S01416928, VF und VDG, Landeshauptstadt Mainz, Aktz.
61 26 Bre 165, Bauleitplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße
(B 165)"

Koordinationsanfrage Vodafone DE

24.01.2025 13:27

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

"Neubaugebiete", "ND, ZentralePlanung, Vodafone"

"Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

"Neubaugebiete" <neubaugebiete.de@vodafone.com> "ND, ZentralePlanung, Vodafone"
<ZentralePlanung.ND@vodafone.com>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Landeshauptstadt Mainz - toeb.stadtplanungsamt
Zitadelle - Bau B
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01416928

E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com

Datum: 24.01.2025

Landeshauptstadt Mainz, Aktz. 61 26 Bre 165, Bauleitplanverfahren "Südlich der
Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.12.2024.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Mainz, Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165) - OEG-24443
House, Ordermanagement, Vodafone Germany

05.02.2025 09:06

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

"House, Ordermanagement, Vodafone Germany"
<Ordermanagement.House@Vodafone.com>

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebiet
„Mainz, Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)“ erhalten.
Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende
Angaben:

- Wann ist der geplante Baubeginn?
- Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger)
- Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer)
- Wer bebaut die geplante Fläche?
- Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung?

Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte
senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu. Leider
konnten wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden, daher bitten
wir um Weiterleitung der Mail an die entsprechende Abteilung .
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Vielen Dank.

Herzliche Grüße



Patrick Zachler

TFHO, ZV, Sachbearbeiter:in Bausteuerung
Order Management

ordermanagement.house@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Im Breitspiel 2-4, 69126
Heidelberg

[vodafone.de](https://www.vodafone.de)

Together we can



#SwitchToGreen

Learn how we can all use technology
to make greener choices.

www.vodafone.de/pflichtangaben



Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

Haltestelle: In der Dalheimer Wiese
Ansprechpartner: Herr Nüsing
Abteilung: 5-Neubau
Telefon: 06131 9715- 261
Telefax: 06131 9715- 289
Ihr Zeichen: 6126 Bre 165
Unser Zeichen: 75-70 B B165
E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
wirtschaftsbetrieb.mainz.de

61-Stadtplanung
Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			
Abt.:	0	1	2	3			
SG:	0	1	2	3	4	5	6
SB:	0	1	2	3	4	5	6

bei Antwort angeben

Datum

30. Januar 2025

Bauleitplanverfahren „Südlich der Jakob-Leischnner-Straße (B 165)“, hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landespflegerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten an dieser Stelle auf unsere Schreiben vom 15. Februar 2019 und vom 03. Mai 2021 verweisen. In den Schreiben wurde auf das notwendige Regenwasserbewirtschaftungskonzept (RWBK) hingewiesen, welches in der Zwischenzeit in Auftrag gegeben und in der finalen Bearbeitung ist. Das RWBK wurde in enger Zusammenarbeit mit dem planenden Ing. Büro Francke-Knittel, dem Stadtplanungsamt, dem Grün-und Umweltamt und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz erarbeitet. Aus unser Sicht sind noch geringe Korrekturen (wie z.B. kein Zufluss von Niederschlagswasser von außerhalb Richtung Spielplatz, Konflikt Mulde-Rigole und Baumstandorte, etc.) vorzusehen bzw. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, ansonsten stimmen wir diesem RWBK zu.

Es wird nur ein Schmutzwasserkanal in der geplanten Straße vorgesehen, da das anfallende Niederschlagswasser komplett dezentral zurückgehalten wird. Dies ist aufgrund der im Vorfeld untersuchten Bodeneigenschaften (Versickerungseigenschaften) gegeben.

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der neuen öffentlichen Erschließungsanlage im

Anlage 50 zu Blatt 69

161126	Bre	165
--------	-----	-----

o. g. Gebiet können voraussichtlich zu 90 % im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Versickerungsfläche entlang der Jakob-Leischner-Straße können voraussichtlich zu 90 % im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind voraussichtlich nicht umlagefähig und somit von der Stadt Mainz zu tragen.

Die Kosten für die geringfügige Verbreiterung der Straße „Am Heckerpfad“ können voraussichtlich nicht im Rahmen der Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für öffentliche Verkehrsanlagen umgelegt werden und sind somit von der Stadt Mainz zu tragen

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Paulus